

Checkliste Mietrecht Nebenkosten

der Rechtsanwaltskanzlei Hörnlein Rechtsanwälte Forchheim

erarbeitet von **Rolf Hörnlein, Rechtsanwalt**
und **Tassilo Haas, Rechtsanwalt**



Sie haben das Recht, beim Vermieter die Belege aller Ausgaben einzusehen, die in die Nebenkostenabrechnung aufgenommen wurden. Machen Sie davon Gebrauch!

Mögliche Fehlerquellen in Ihrer Nebenkostenabrechnung:		Zutreffendes bitte ankreuzen:		
1.		Ja	Nein	Weiss nicht/ Sonstiges:
2.	Sind die umgelegten Kosten nicht ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt oder werden sie kürzer als 3 Jahre von Ihnen getragen?			
3.	Wurden Kosten umgelegt, die gesetzlich nicht umgelegt werden dürfen (Liste der umlagefähigen Kosten siehe Rückseite)?			
4.	Sind neue Kosten umgelegt worden?			
5.	Hat der Abrechnungszeitraum gewechselt?			
6.	Ist bei einzelnen Positionen der Umlagemaßstab geändert worden?			
7.	Wurden Reparaturkosten und / oder Instandhaltungskosten umgelegt? (z.B. bei Wasserrohrbruch, defekter Heizungsanlage)			
8.	Bei Ölheizungen: stimmt der Anfangsbestand mit dem Restbestand des Vorjahres überein? (Gesamtverbrauch des Hauses = Anfangsbestand + Zukäufe - Vorjahresrestbestand)			
9.	Falls sich Gewerberäume im Haus befinden: ist die Grundsteuer für Wohnräume und Gewerberäume getrennt berechnet worden?			
10.	Falls ein Hausmeister beschäftigt wird: sind Kosten für Hausmeistertätigkeiten bereits unter anderen Kostenpunkten aufgeführt worden?			
11.	Garten: wurden Kosten für eine Neuanlage des Gartens umgelegt?			
12.	Beleuchtung: wurden Kosten für die Benutzung von Räumen umgelegt, die Sie gar nicht nutzen? (z.B. Keller, Tiefgarage, Dachboden, Hinterhaus oder Nebengebäude)			
13.	Wartungskosten: wurden Reparaturkosten in den Wartungskosten versteckt?			
14.	Sind Nebenkosten für leerstehende Wohneinheiten in Ihren Nebenkosten enthalten?			
15.	Wurden Bank- und Kontoführungsgebühren des Vermieters in den Nebenkosten mit angeführt?			
16.	Wurden Kosten für die Rechtsschutzversicherung des Vermieters, Kosten für Wach- und Schließgesellschaften, Kapitalkosten des Vermieters (z.B. Kreditzinsen, Instandhaltungsrücklagen, Verwaltungskosten), Wartungskosten für Klingel- und Gegensprechanlage, Mitgliedsbeiträge des Eigentümers für den örtlichen Grund- und Hausbesitzerverein, Telefon, Porto, Kosten für eine Hausverwaltung auf Ihre Nebenkosten umgelegt?			
17.	Bei Wartung der Feuerlöscher: sind die Kosten für die Wartung bereits in der Heizkostenabrechnung enthalten?			

Auswertung und Liste der umlegbaren Kosten siehe Rückseite!

Checkliste Mietrecht Nebenkosten

(Seite 2)

der Rechtsanwaltskanzlei Hörnlein Rechtsanwälte Forchheim

**erarbeitet von Rolf Hörnlein, Rechtsanwalt
und Tassilo Haas, Rechtsanwalt**



1. Laut Gesetz umlegbare Nebenkosten, wenn die Umlegung vereinbart ist:

Laufende öffentlichen Lasten des Grundstücks (Nr. 1), insbesondere die Grundsteuer
Wasserversorgung (Nr. 2), insbesondere die Kosten des Wasserverbrauchs 1987, 19).
Die Kosten der Entwässerung (Nr. 3), insbesondere die Kosten der Haus- und
Grundstücksentwässerung
Die Kosten der Heizung (Nr. 4), insbesondere Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage
einschließlich Abgasanlage.
Warmwasserversorgung (Nr. 5) , insbesondere die Kosten des Betriebs der zentralen
Warmwasserversorgungsanlage.
Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (Nr. 6)
Maschinelle Personen- und Lastenaufzüge (Nr. 7)
Straßenreinigung und Müllabfuhr (Nr. 8)
Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung (Nr. 9)
Gartenpflege (Nr. 10)
Schornsteinreinigung (Nr. 12)
Sach- und Haftpflichtversicherung (Nr. 13)
Hauswart (Nr. 14)
Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage (Nr. 15a)
Betrieb eines Breitbandkabelnetz mit verbundenen privaten Verteileranlage (Nr. 15b)
Die Kosten der maschinellen Wascheinrichtung (Nr. 16)
Sonstige Betriebskosten (Nr. 17)

Andere als die hier genannten Nebenkosten dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden.

2. Auswertung Ihrer Checkliste

Haben Sie alle Fragen mit „Nein“ beantwortet? Dann sind voraussichtlich keine Kosten in der Abrechnung versteckt, die gesetzlich nicht abgerechnet werden dürfen. Trotzdem prüfen wir die Abrechnung gerne. Ist auch nur einmal „Ja“ oder „weiß nicht“ angekreuzt, sollten Sie die Abrechnung unbedingt prüfen lassen!

Hörnlein Rechtsanwälte

Daimlerstraße 28 * 91301 Forchheim

„Das blaue Haus neben McDonald`s“

Direkt an der A73, AS FO-Süd * Parkplätze im Hof!

Tel. 09191/736-111 * Freecall: 0800/HOERNLE(IN)

Mail: info@hoernlein-rae.de * www.hoernlein-rae.de

Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 19.00 Uhr

