

## Umlagefähig oder nicht umlagefähig?

Bei Gewerbemieter dürfen über den Mietvertrag auch „Verwaltungskosten“ umgelenkt werden, sofern diese als Bestandteil der Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart wurden. Anders sieht dies bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten: Die Kosten für Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes und seiner Einrichtungen sind nicht umlagefähig – weder bei Privat- noch bei Gewerbeimmobilien. Die folgende Übersicht zeigt, wo Sie als Facility Manager noch genau hinschauen sollten:

	<b>umlagefähig</b>	<b>nicht umlagefähig</b>
<b>Laufende öffentliche Lasten:</b>	Grundsteuer, Grundsteuernachforderungen, Realkirchensteuer, Zweitwohnungsteuer, Deichgebühren und Hauszinssteuer	Erschließungs-, Anschluss- und Straßenausbaukosten sowie Einkommen- Erbschaft-, Schenkung- und Gewerbesteuer des Vermieters
<b>Kosten der Wasserversorgung:</b>	Kosten des Wasserverbrauchs, Grundgebühren, Leasing- bzw. Mietkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte (auch von Zwischenzählern), Kosten für behördlich vorgeschriebene Wasseruntersuchungen, Kosten einer hauseigenen Wasseraufbereitungsanlage sowie Eichkosten, Kosten für Betriebsstrom und Korrosionsschutz.	Wasserverbrauch für eine etwaige Dachbegrünung, wegen Wasserrohrbruchs oder wegen Baumaßnahmen des Vermieters, Reparaturkosten einschließlich eines Austausches zur Vermeidung einer Reparatur sowie Kosten für den Erwerb von Wasserzählern sind hingegen nicht umlagefähig.
<b>Kosten der Entwässerung:</b>	Kanalgebühren, Sielgebühren, Kosten für die Entsorgung des Oberflächenwassers, Kosten für den Betrieb der hauseigenen Abwasseranlage, Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe, insbesondere für Strom, Reinigung, Prüfung und Abschmieren; bei vorhandener Klär- und Sickergrube auch die Kosten für Reinigung und Abfuhr.	Kosten der Beseitigung einer Rohrverstopfung, Kanalanschlussgebühren, Kosten für die verbrauchsabhängige Abrechnung sowie Mehrkosten zur Abrechnung des Frischwassers.
<b>Kosten der Heizung:</b>	Laufende Betriebskosten der Heizungsanlage einschließlich Abgasanlage, Kosten der Fernheizung, Kosten der Brennstoffe und ihrer Lieferung, Kosten des Betriebsstroms, für die Reinigung und Wartung von Kessel, Tank und Betriebsraum, Kosten für den Bezug von Fernwärme, Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, Kosten für die Verbrauchserfassung, Kosten für Messungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz, Aufwendungen für die Berechnung/Aufteilung der Kosten sowie Kosten für die Wartung der Heizung.	Reparaturkosten, Kosten einer Maschinenversicherung für den Heizkessel sowie Kosten für die Überwachung von Heizöllieferungen.

<b>Kosten der zentralen Warmwasserversorgung:</b>		Nicht umlagefähig sind Kosten der Lieferung von Warmwasser und des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Wärmemengenzählern sowie die Kosten der Instandsetzung von Warmwassergeräten und Wärmemengenzählern
<b>Personen- oder Lastenaufzug:</b>	Kosten der Pflege und regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit, Kosten der Fahrstuhlreinigung, Kosten des Betriebsstroms und der Prüfung des Notrufsystems, Kosten für Aufzugswärter.	Anschaffungskosten, Reparaturkosten und Kosten für die Beseitigung einer Betriebsstörung (sofern diese nicht im Rahmen der üblichen Wartung ohne Mehraufwand erfolgt)
<b>Straßenreinigung und Müllbeseitigung:</b>	Müllgebühren, Kosten der Müllmengenerfassung, Kosten der Bürgersteigreinigung, Kosten für den Winterdienst inkl. Streugut, Kosten wiederkehrender Sperrmüllentsorgungen, Kosten für maschinelle Müllbeseitigungsanlagen, Aufwendungen für die Berechnung und Aufteilung der Kosten, Kosten für sogenanntes „Müllmanagement“. <b>Achtung:</b> Kosten für Gewerbemüll sind nur auf Gewerbemieter umlegbar!	Kosten einmaliger Sperrmüllabfahren und Entsorgung von Bauschutt, Kosten für die Miete von Abfallbehältnissen, Kosten für das Nachsortieren von nicht ordnungsgemäß getrenntem Müll.
<b>Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung:</b>	Personalkosten, Kosten für Reinigungsmittel und Wartung der Reinigungsgeräte, Kosten für die regelmäßige Vorbeugung gegen Ungezieferbefall, Trinkgelder für die Reinigungskraft.	Kosten für die Fassadenreinigung, Kosten für eine nicht regelmäßige Beseitigung von Ungeziefer (z. B. Rattenbefall oder Mottenplagen) und von Bienen- und Wespennestern sowie Kosten einer Ameisenbekämpfung außerhalb des Gebäudes
<b>Sonstige Betriebskosten:</b>	Kosten, die wiederkehrend anfallen und die ausdrücklich als „sonstige Betriebskosten“ vereinbart wurden. Hierzu zählen neben Reinigungskosten für Dachrinnen, Lichtschächte und Heizöltanks insbesondere Wartungskosten.	