HAMBOORG.CITY

Kostenlose Plattform für Ausländer in Deutschland

✓ 24/7-Assistent in Ihrer Sprache
✓ Amtliches Dokumenten-Scanner
✓ Terminerinnerungen
✓ Leistungsrechner

hamboorg.city — ist und bleibt KOSTENLOS

Nebenkosten — Betriebskosten in Deutschland

Nebenkosten sind Betriebskosten für Wohnungen in Deutschland, einschließlich Heizung, Wasser und Müllabfuhr, durchschnittlich €2,50-3,50 pro m² monatlich u…

Deutsche Begriffe: Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete | Betriebskostenverordnung | Heizkosten | Warmwasser | Müllabfuhr | Hausmeister | Grundsteuer | Gebäudeversicherung | Schornsteinfeger | Allgemeinstrom | Treppenhausreinigung | Heizkostenverordnung | Belegeinsicht | Nachzahlung | Guthaben | Verwaltungskosten | Instandhaltung | Mieterbund | Nebenkostenprivileg

Nebenkosten — was sie sind und wie hoch sie ausfallen

Nebenkosten (formal **Betriebskosten**) sind die laufenden Kosten für den Betrieb des Gebäudes, die der Vermieter auf den Mieter umlegen darf. Was genau umlagefähig ist, regelt die **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — und damit die Kosten verbindlich sind, **müssen sie im Mietvertrag vereinbart sein**.

Kaltmiete + Nebenkosten = **Warmmiete** — der Betrag, den Sie tatsächlich monatlich zahlen. Achten Sie bei der Wohnungssuche immer auf die Warmmiete, nicht nur auf die Kaltmiete.

Was umlagefähig ist

• **Heizung und Warmwasser** (Heizkosten, Warmwasser) — größter Posten

• **Kaltwasser und Abwasser** (Wasser, Abwasser)

• **Müllabfuhr**

• **Reinigung und Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Hausmeister, Gartenpflege**

• **Gebäudeversicherung**

• **Grundsteuer**

• **Aufzug, Schornsteinfeger**

> **Änderung seit Juli 2024:** Der Vermieter darf die Kabelfernseh-Gebühren **nicht mehr** über die Nebenkosten umlegen (Wegfall des sogenannten Nebenkostenprivilegs).

Wie hoch sind die Kosten

Im Schnitt **2,50–3,50 € pro m²** monatlich, je nach Gebäude und Region.

Beispiel für 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/Monat

• Kaltmiete 700 € + Nebenkosten 180 € = **Warmmiete 880 €**

Denken Sie daran: Neben den Nebenkosten zahlen Sie beim Einzug auch die Kaution und manchmal eine Maklerprovision.

Heizkosten nach Verbrauch

Nach der Heizkostenverordnung müssen mindestens **50–70 % der Heizkosten** verbrauchsabhängig abgerechnet werden — nicht nur nach Wohnfläche. Sparsames Heizen senkt also tatsächlich Ihre Rechnung.

Nebenkostenabrechnung — die Jahresabrechnung

Einmal im Jahr erhalten Sie die Abrechnung. Der Vermieter hat dafür **12 Monate** ab Ende des Abrechnungszeitraums Zeit (§ 556 BGB). **Danach verliert er den Anspruch auf eine Nachzahlung** — ein Guthaben muss er Ihnen aber weiterhin erstatten.

• **Guthaben** → Geld zurück

• **Nachzahlung** → Sie zahlen nach (oft mehrere hundert €)

So prüfen Sie die Abrechnung

1. Vergleichen Sie den Verbrauch mit dem Vorjahr.

2. Prüfen Sie, ob alle Posten umlagefähig sind (siehe unten).

3. Sie haben das Recht auf Belegeinsicht (Einsicht in die Originalrechnungen).

4. Für Einwendungen haben Sie **12 Monate** ab Erhalt Zeit.

Was der Vermieter NICHT umlegen darf

• Verwaltungskosten

- Instandhaltung und Reparaturen
- Kreditraten und Bankgebühren

Zweifel? Der Mieterverein/Mieterbund hilft, die Abrechnung zu prüfen.