



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 Kautions- 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.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkosten/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo