

Was sind Nebenkosten und warum müssen Mieter sie bezahlen?

Nebenkosten kennen viele als die „zweite Miete“. Rund 2,20 Euro zahlt der durchschnittliche Mieter monatlich je Quadratmeter zusätzlich zur reinen Miete an seinen Vermieter. Bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung sind das monatlich gut 150 Euro. Die Nebenkosten zu bezahlen ist für die meisten selbstverständlich und dennoch herrscht viel Unklarheit über Nebenkosten, Betriebskosten, Heizkosten, Kaltmiete oder Warmmiete.

Lesen Sie im Ratgeber, was Nebenkosten und Betriebskosten unterscheidet, welche Kosten der Vermieter umlegen darf und warum Mieter sie bezahlen müssen.

In diesem Ratgeber:

- Nebenkosten oder Betriebskosten?
- Wie werden die Nebenkosten abgerechnet?
- Wann müssen Nebenkosten bezahlt werden?
- Nebenkosten prüfen lassen

Nebenkosten oder Betriebskosten?

Beim Thema Nebenkosten unterscheidet man Nebenkosten und Betriebskosten. Nebenkosten sind alle Kosten, die dem Vermieter durch den Besitz, die Instandhaltung und die Verwaltung seines Wohneigentums entstehen. Dazu zählen Gebühren für Versicherung, Steuern, Kosten für Reparaturen, den Hausmeister, die Wartung der Heizung und vieles mehr. In §556 BGB ist geregelt, dass der Vermieter vom Mieter verlangen kann, einen Teil dieser Kosten zu bezahlen.

Die Kosten, die sich der Vermieter vom Mieter zurückholen kann, nennt man umlagefähigen Nebenkosten, die sogenannten Betriebskosten. Auch, wenn die meisten von der Nebenkostenabrechnung sprechen, heißt die Abrechnung, die viele Mieter jährlich erhalten, korrekterweise deshalb Betriebskostenabrechnung.

Betriebskosten sind nur die Nebenkosten, die dem Vermieter regelmäßig anfallen. Jährliche Wartungsarbeiten zählen dementsprechend zu den Betriebskosten, Reparaturen sind dagegen Nebenkosten, die der Vermieter nicht umlegen kann. Welche Kosten der Vermieter im Einzelnen vom Mieter zurückverlangen kann, ist der Betriebskostenverordnung festgelegt.

In der Betriebskostenverordnung sind 17 unterschiedliche Kostenpositionen aufgelistet. Was hier nicht auftaucht, darf der Vermieter auch nicht vom Mieter zurückfordern. Die Positionen lauten:

- Grundsteuer
 - Kosten der Wasserversorgung
 - Kosten der Entwässerung
 - Heizkosten
-

- Warmwasserkosten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder Breitbandverteiler
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Nebenkosten

Gerade die „sonstigen Betriebskosten“ sorgen häufig für Unklarheiten. Genau wie für alle anderen Betriebskosten gilt, dass der Vermieter hier nur Kosten abrechnen darf, die regelmäßig entstehen. Welche genau, muss im Mietvertrag festgelegt werden. Mögliche „sonstige Betriebskosten“ sind: Kosten für die Wartung von Feuerlöschern oder eines Blitzableiters, für Alarm- oder Videoüberwachung, einen Pförtner, den Betrieb von Sauna oder Schwimmbad, oder die regelmäßige Beheizung oder Reinigung von Dachrinnen.

Wie werden die Nebenkosten abgerechnet?

Der Vermieter kann sich nur dann Nebenkosten vom Mieter zurückholen, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung enthält. Im Mietvertrag muss genau festgelegt werden, welche Arten von Nebenkosten der Mieter zahlen muss. In der Regel steht im Mietvertrag auch, mit welchem Verteilerschlüssel der Vermieter die Kosten abrechnen wird. Vom Verteilerschlüssel hängt ab, welchen Anteil an den Gesamtkosten der Mieter zu tragen hat.

Der Vermieter hat vier Möglichkeiten die Gesamtkosten auf die einzelnen Mietparteien zu verteilen: Wohnfläche, Größe des Haushaltes, Verbrauch oder Anteil an den Gesamtwohneinheiten. Je nachdem, welche Variante der Vermieter wählt, ergibt sich ein anderer Verteilerschlüssel.

Rechnet der Vermieter die Betriebskosten beispielsweise anhand der Wohneinheiten ab, ist der Verteilerschlüssel in einem Wohnhaus mit vier Wohnungen 0,25. Jede Mietpartei muss also ein Viertel der Gesamtkosten tragen. Gerechter ist die Abrechnung anhand des Verbrauchs. Dabei können auch verschiedene Verteilerschlüssel miteinander kombiniert werden. Ist im Vertrag nichts festgelegt, wird anhand der Wohnfläche abgerechnet.

Eine Ausnahme bei der Abrechnung bilden die Heizkosten. Im Gegensatz zu den übrigen Betriebskosten dürfen Heizkosten nicht pauschal abgerechnet werden. Sie müssen zu mindestens 50% und höchstens 70% verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Dafür müssen alle Heizkörper mit entsprechenden Verbrauchszählern ausgestattet werden. Wer sparsam heizt, kann so seine Kosten selbst beeinflussen.
