



Nebenkosten - erst prüfen, dann zahlen!

Zusätzlich zur Netto-, bzw. Kaltmiete (reine Kosten für die Wohnfläche) ist ein Mieter per Mietvertrag in der Regel zur Zahlung von Betriebskosten verpflichtet. Mindestens ein Mal im Jahr erhält der Mieter eine Nebenkostenabrechnung vom Vermieter, in der genau aufgeschlüsselt ist, welche Nebenkosten der Mieter zu tragen hat. Was genau als Nebenkosten abgerechnet werden darf und was nicht, ist gesetzlich klar geregelt. Dennoch werden nicht selten angebliche Nebenkosten auf den Mieter abgewälzt, die dieser gar nicht zu zahlen braucht. Welche Nebenkosten sind zulässig? Nebenkosten sind grundsätzlich solche Kosten, die für die Erhaltung des Gebäudes in seinem bestimmungsgemäßen Zustand notwendig sind. Bei den Nebenkosten unterscheidet man zwischen Betriebs- und Unterhaltskosten. Nicht die Unterhaltskosten (z.B. die Anschaffung eines neuen Rasenmähers für die Gartenanlage), sondern lediglich die Betriebskosten dürfen dem Mieter als Nebenkosten angerechnet werden, und auch diese nur dann, wenn sie im Mietvertrag festgehalten sind. Betriebskosten wiederum unterscheiden sich in "warme" Betriebskosten wie Heizung und Warmwasser und "kalte" Betriebskosten - dazu zählen folgende Posten: Wasserkosten, wie Wassergeld, Kosten für eine Wasseruhr, Abwasserentsorgungskosten für den Hausmeister, die Treppenhausreinigung, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege Beleuchtungs- und Fahrstuhlkosten Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherungen gegen Wasserschäden) Grundsteuer Sonstige Kosten wie Gemeinschaftseinrichtungen im Haus (z.B. Waschmaschinen, Benutzungsgebühr für das Kabelnetz / Gemeinschaftsantenne)

Diese Nebenkosten werden auf die Mieter des Hauses umgelegt, entweder nach der Wohnfläche oder nach Kopfbzahl. Die Wasserkosten können mit Hilfe von Wasseruhren auch in Abhängigkeit vom Verbrauch berechnet werden. Die Abrechnung der Nebenkosten: prüfen lohnt sich fast immer! Natürlich ist es bequemer, die Nebenkostenabrechnung abzuheften und in der Versenkung verschwinden zu lassen. Dennoch kann Sie das bares Geld kosten, denn fast jede zweite Abrechnung der Nebenkosten ist überhöht oder weist unzulässige Posten auf! Prüfen Sie zunächst den Zeitpunkt, an dem Ihnen die Abrechnung zugestellt wird. Liegt der Abrechnungszeitraum mehr als 12 Monate zurück, müssen Sie diese Nebenkosten nicht mehr bezahlen. Vergleichen Sie die Nebenkostenabrechnung dann mit der aus dem Vorjahr - gibt es (neue) Positionen oder Beiträge, die sich deutlich erhöht haben? Prüfen Sie auch, ob alle in der Abrechnung aufgeführten Nebenkosten auch tatsächlich im Mietvertrag stehen und ob möglicherweise nicht zulässige Nebenkosten aufgeführt sind - wie einmalige Reparaturen, die der Vermieter übernehmen muss oder dem Vermieter entstandene Kosten z.B. durch Mietausfall. Wenn Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung der Nebenkosten bestehen: Verlangen Sie vom Vermieter Einblick in die Belege zur Berechnung der Nebenkosten. Sollte es zu Streitigkeiten zwischen Ihnen und dem Vermieter, können Sie sich (rechtlichen) Beistand beim [Deutschen Mieterbund](#) holen. Grundsätzlich gilt: Auch wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung haben - Sie müssen dennoch zunächst einmal den inkorrekten Betrag bezahlen, bis Ihnen die korrekte Abrechnung zugestellt wird. Spartipp Nummer 1: Sie können als Mieter einen Teil der Nebenkostenabrechnung von der Steuer absetzen - z.B. für Reinigung, den Hausmeister oder die Gartenpflege. Insgesamt 20 Prozent (max. 600 Euro im Jahr) können Sie anrechnen lassen.

Spartipp Nummer 2: Mit kleinen Tricks im Alltag können Sie [Strom und Nebenkosten sparen!](#)