

Übersicht über die Nebenkosten

Transparente Aufschlüsselung der monatlichen Betriebs- und Zusatzkosten

Die monatliche Miete setzt sich in der Regel aus der Nettokaltmiete und den Vorauszahlungen für die Betriebskosten (Nebenkosten) zusammen. Um Ihnen eine verlässliche Orientierung zu bieten, zeigt diese Übersicht, welche Gebühren umlagefähig sind und womit Sie kalkulieren sollten.

1. Warme Betriebskosten (Verbrauchsabhängig)

Diese Kosten hängen maßgeblich von Ihrem individuellen Verbrauchsverhalten ab und werden einmal jährlich exakt abgerechnet:

- **Heizkosten:** Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage oder Fernwärme (inklusive regelmäßiger Wartung und Verbrauchsmessung).
- **Warmwasserversorgung:** Kosten für die Erwärmung des Wassers sowie die Miete und Wartung der entsprechenden Zähleranlagen.

2. Kalte Betriebskosten (Umlagefähig)

Diese fixen oder gebäudeabhängigen Kosten werden nach einem vertraglich vereinbarten Verteilerschlüssel (meist Wohnfläche in m² oder Personenanzahl) auf die Mietparteien umgelegt:

- **Wasserversorgung & Entwässerung:** Kosten für das verbrauchte Frischwasser sowie die kommunalen Abwasser- und Kanalisationsgebühren.
- **Müllentsorgung:** Laufende Gebühren für die städtische Müllabfuhr (Restmüll, Bio, Papier, Wertstoffe).
- **Straßenreinigung & Winterdienst:** Kosten für die Reinigung der öffentlichen Gehwege und den Streu- sowie Räumdienst im Winter.
- **Gebäudereinigung:** Kosten für die professionelle Reinigung gemeinsam genutzter Bereiche wie Treppenhäuser, Flure, Keller und Waschküchen.
- **Gartenpflege:** Pflege von hauseigenen Rasenflächen, Gehölzen, Zugängen und Spielplätzen auf dem Grundstück.
- **Gemeinschaftsbeleuchtung:** Strom für Flur- und Treppenhauslicht, Kellergänge sowie die Außenbeleuchtung.
- **Sach- und Haftpflichtversicherungen:** Umlagefähige Gebäudeversicherungen (z. B. gegen Feuer, Sturm, Leitungswasser) und die Haftpflichtversicherung des Eigentümers für das Gebäude.
- **Hausmeister / Hauswart:** Vergütung für die laufende Betreuung des Objekts und die Einhaltung der Hausordnung (exklusive Reparaturarbeiten).

Faustformel zur Orientierung („Betriebskostenspiegel“)

Im Durchschnitt liegen die kalten und warmen Nebenkosten in Deutschland aktuell zwischen **2,50 € und 3,50 € pro Quadratmeter** Wohnfläche und Monat. Der genaue Wert variiert je nach Region, Baujahr und energetischem Zustand des Gebäudes.

WOHNFLÄCHE (M²)	DURCHSCHNITTliche NEBENKOSTEN / MONAT	MÖGLICHE JAHRESSUMME (RICHTWERT)
50 m²	125,00 € – 175,00 €	1.500,00 € – 2.100,00 €
70 m²	175,00 € – 245,00 €	2.100,00 € – 2.940,00 €
100 m²	250,00 € – 350,00 €	3.000,00 € – 4.200,00 €

Wichtig: Was darf NICHT umgelegt werden?

Folgende Kostenpositionen gehören laut Betriebskostenverordnung (BetrKV) nicht in die Nebenkostenabrechnung und müssen komplett vom Vermieter getragen werden:

- **Instandhaltungs- und Reparaturkosten:** Der Austausch einer defekten Heizung, Dachreparaturen oder Malerarbeiten an der Fassade.
- **Verwaltungskosten:** Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto oder Steuerberaterhonorare des Vermieters.

Hinweis: Dies ist eine allgemeine Informationsübersicht gemäß der deutschen Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die exakte vertragliche Vereinbarung sowie der jeweils gültige Verteilerschlüssel für Ihr Mietobjekt sind verbindlich Ihrem Mietvertrag zu entnehmen.