|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Definition** | genutzt: 1 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Beispiel** | genutzt: 2 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **berechnen** | genutzt: 0 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Nebenkosten** | genutzt: 2 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Hausbau** | genutzt: 2 Mal (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |

Der Text soll in 3 - 5 Absätze gegliedert sein.  
Der Text benötigt kein Fazit.  
Bitte verwenden Sie einen neutralen Stil für diesen Text.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Was sind kalte Betriebskosten? |

1200 Wörter

<h1>Warum <strong>Nebenkosten</strong> nicht gleich Nebenkosten sind</h1>

<p><strong>Definition</strong>sgemäß unterteilen sich Wohnnebenkosten in zwei Gruppen: Die Kosten für <strong>Heizung</strong> und <strong>Warmwasser</strong> werden in der Regel als <strong>Warmnebenkosten</strong> bezeichnet, währenddessen alle übrigen Kosten für den Unterhalt des <strong>Wohnhauses</strong> oder <strong>Mehrfamilienhauses</strong> oftmals auch als <strong>Kaltnebenkosten</strong> bezeichnet werden. Das bedeutet, dass in den <strong>Warmnebenkosten</strong> vor allem <strong>Verbrauchswerte</strong> enthalten sind, die der <strong>Hausbesitzer</strong> oder <strong>Mieter</strong> individuell verursacht. In den <strong>Kaltnebenkosten</strong> sind jedoch <strong>verbrauchsunabhängige</strong>, beziehungsweise nur sehr wenige Verbrauchswerte enthalten. Als Teil der <strong>Nebenkostenabrechnung</strong> müssen Mieter die Kosten für die Kalt- und Warmnebenkosten im Rahmen einer <strong>monatlichen Vorauszahlung</strong> in Verbindung mit den zu tätigen Mietzahlungen begleichen. Einmal pro Kalenderjahr wird dann vom Vermieter eine <strong>Nebenkostenabrechnung</strong> erstellt, in der die geleisteten Vorauszahlungen mit den tatsächlich entstandenen Kalt- und Warmnebenkosten verrechnet werden. Gegebenenfalls muss der potenzielle Mieter dann eine <strong>Nebenkostennachzahlung</strong> vornehmen oder bekommt den entsprechenden <strong>Übertrag</strong> in Form einer <strong>Nebenkostenrückerstattung</strong> gutgeschrieben. In den nun folgenden Abschnitten soll es daher einmal um die Thematik der <strong>Kaltnebenkosten</strong> gehen und wie sich diese für <strong>Mieter</strong> und <strong>Hausbesitzer</strong> zusammensetzt.</p>

<h2><strong>Kaltnebenkosten</strong> für Mieter und Hausbesitzer – alle möglichen Posten einmal kurz aufgezeigt</h2>

<p>Zwar zahlen <strong>Vermieter</strong> in der Regel die zunächst entstehenden <strong>Betriebskosten</strong> (entspricht den <strong>Kalt-</strong> plus <strong>Warmnebenkosten</strong>), jedoch werden diese gemäß Mietvertrag auf den Mieter umgelegt. Zu den Betriebskosten zählen demnach alle laufenden Kosten, die im Rahmen der <strong>Unterhaltung</strong> des Gebäudes oder der Mieteinheit entstehen. Alle anfallenden Posten werden in Form einer <strong>jährlichen Nebenkostenabrechnung</strong> zusammengefasst und mit den geleisteten <strong>Vorauszahlungen</strong> verrechnet. Eine Nebenkostenabrechnung für Vermieter fasst dabei sämtliche Betriebs- und Verbrauchskosten der einzelnen Mietparteien zusammen und weist den Mieteinheiten durch die Verwendung eines <strong>Nebenkostenschlüssels</strong> die entsprechenden Werte zu. <strong>Hausbesitzer</strong> werden im Gegensatz dazu nicht jährlich zur Kasse gebeten und müssen alle anfallenden <strong>Betriebs-</strong> und <strong>Verbrauchskosten</strong> aus eigener Tasche zahlen. Die jeweiligen Kosten entstehen dann also nicht gebündelt, sondern vereinzelt über das Jahr verteilt. Mögliche Positionen, die in den <strong>Kaltnebenkosten</strong> enthalten sein können, sind zum Beispiel folgende Kosten:</p>

<ul>

<li><strong>Grundsteuern</strong> – sowie weitere, öffentliche Lasten</li>

<li><strong>Abwasser</strong> sowie <strong>Oberflächenwasser</strong> (auch Regenwasserablaufsteuer pro betonierter Flächen)</li>

<li>Kosten für den <strong>Schornsteinfeger</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Straßenreinigung</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Müllentsorgung</strong></li>

<li><strong>Hausmeisterdienste</strong></li>  
<li>Kosten für die <strong>Hausreinigung</strong></li>

<li><strong>Allgemeinstromkosten</strong> für Treppenhaus usw.</li>

<li>Kosten für <strong>Versicherungen</strong> (zum Beispiel Gebäudehaftpflichtversicherung)</li>

<li>Kosten für <strong>Kabelfernsehen</strong> und <strong>Antenne</strong></li>

<li><strong>Aufzugskosten</strong> (Reparatur, Instandhaltung und Energiekosten)</li>

<li>sonstige Betriebskosten</li>

</ul>

<h2><strong>Kaltnebenkosten</strong> schon vor dem Hausbau mit einplanen</h2>

<p>In der Regel sind <strong>Kaltnebenkosten</strong> für Vermieter <strong>umlagefähig</strong> und können folglich auf die Mieter des entsprechenden Objekts umgelegt werden. Für den <strong>Mieter</strong> gestaltet sich die Situation daher als relativ komfortabel, da dieser <strong>kalkulierbare</strong> Nebenkostenvorauszahlungen tätigen muss, die dann am Ender der Abrechnungsperiode mit den tatsächlich entstandenen Kosten verrechnet werden und gegebenenfalls Nachzahlungen zu leisten sind oder der Vermieter eine Rückerstattung erhält. Deutlich unplanbarer gestaltet sich die Kostensituation jedoch für <strong>Hausbesitzer</strong>. Diese können die besagten <strong>Kaltnebenkosten</strong> nicht auf Dritte umlegen, sondern müssen jene aus eigener Tasche leisten, sobald diese tatsächlich entstehen. Wird sich also für den <strong>Hausbau</strong> entschieden, dann sollten nebst der <strong>Warmnebenkosten</strong> auch die potenziell entstehenden <strong>Kaltnebenkosten</strong> in den individuellen Kostenplan einkalkuliert werden, da diese sonst kurzfristig das individuelle Budget übersteigen können. Im Folgenden sollen daher einmal ein paar <strong>typische Kostenblöcke</strong> im Rahmen der Kaltnebenkosten für Eigenheimbesitzer (rund <strong>150 Quadratmeter Wohnfläche</strong>) aufgezeigt werden:</p>

<ul>

<li><strong>Grundsteuer</strong> rund 450 Euro pro Jahr (oder 37,50 Euro pro Monat)</li>  
<li><strong>Abfallgebühren</strong> rund 150 Euro pro Jahr (oder 12,50 Euro pro Monat)</li>

<li><strong>Straßenreinigung</strong> rund 300 Euro pro Jahr (oder 25 Euro pro Monat)</li>

<li><strong>Wasser & Abwasser</strong> rund 420 Euro pro Jahr (oder 35 Euro pro Monat)</li>

<li><strong>Heizungswartung</strong> rund 2.000 Euro pro Jahr (oder 163 Euro pro Monat)</li>

<li><strong>Versicherungen</strong> rund 400 Euro pro Jahr (oder 33 Euro pro Monat)</li>

<li><strong>Schornsteinfeger</strong> rund 80 Euro pro Jahr (oder 7 Euro pro Monat)</li>

</ul>

<p>Durchschnittlich sind als Eigenheimbesitzer also pro Jahr sowie pro Quadratmeter Wohnfläche rund <strong>30 bis 50 Euro</strong> an Kaltnebenkosten zu zahlen, die in die individuelle Kostenplanung mit einkalkuliert werden sollten.</p>

<h2><strong>Umlagefähige Kaltnebenkosten</strong> als Mieter von der Steuer absetzen</h2>

<p>Kaltnebenkosten, die vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, können im Rahmen der <strong>jährlichen Einkommenssteuererklärung</strong> vom Mieter abgesetzt werden. Diese fallen unter den Posten <strong>haushaltsnahe Dienstleistungen</strong>. Infrage kommen dafür grundsätzlich alle <strong>Aufwendungen</strong>, die im Rahmen der Pflege und Instandhaltung des eigenen Mietobjekts getätigt wurden. Unterteilt wird dabei in <strong>Handwerkerleistungen</strong> sowie haushaltsnahe Dienstleistungen. Von ersteren können pro Jahr maximal 20 Prozent der entstehenden Arbeits- und Fahrtkosten bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von <strong>5.000 Euro</strong> angesetzt werden. Kaltnebenkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung sind ebenfalls mit <strong>20 Prozent</strong> der anfallenden Aufwendungen steuerbegünstigt und können mit bis zu <strong>1.200 Euro</strong> pro Jahr in der Steuererklärung angegeben werden. Zu den Kaltnebenkosten, die Mieter von der Steuer absetzen können, zählen unter anderem:</p>

<ul>

<li>Kosten für <strong>Gartenpflegearbeiten</strong> (Rasenmähen oder Verschnitt von Hecken)</li>

<li>Kosten für die <strong>Treppenhausreinigung</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Straßenreinigung</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Vorsortierung</strong> von <strong>Abfall</strong></li>

<li>Kosten für den <strong>Winterdienst</strong></li>

<li>Kosten für den <strong>Wachdienst</strong></li>

</ul>

<h2>Kaltnebenkosten auf Mieter umlegen – verschiedene <strong>Verteilungskostenschlüssel</strong> anhand von Beispielrechnungen</h2>

<p>Grundsätzlich stehen <strong>Vermietern</strong> für die Umlage der im Rahmen von Vermietung entstehenden <strong>Kaltnebenkosten</strong> insgesamt <strong>vier verschiedene Umlageverfahren</strong> zur Verfügung. Hierbei handelt es sich zum einen um den <strong>Verbrauchsschlüssel</strong>, den <strong>Wohnflächenschlüssel</strong> sowie den <strong>Personenschlüssel</strong> und um den <strong>Wohneinheitenschlüssel</strong>.</p>

<h3>Umlage von Kaltnebenkosten nach individuellem <strong>Verbrauch</strong></h3>

<p>Hierbei handelt es sich um die seltenste Variante. Umgesetzt werden können Kaltnebenkosten nur verbrauchsindividuell, wenn sich die tatsächliche Verursachung zum Beispiel durch <strong>Fahrstuhlkarten</strong> für die Fahrstuhlnutzung nachweisen lässt. Bei dieser Form der Kaltnebenkostenumlage werden alle anfallenden Kaltnebenkosten individuell auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.</p>

<h3>Umlage von Kaltnebenkosten nach der <strong>Größe der Wohnfläche</strong></h3>

<p>Deutlich häufiger kommt da schon die Kaltnebenkostenumlage gemäß Wohnfläche zum Einsatz. Entstehen pro Jahr beispielsweise rund <strong>5.000 Euro</strong> an Kaltnebenkosten in einem Wohnhaus mit insgesamt 500 Quadratmeter Wohnfläche und existieren in diesem genau 4 Wohneinheiten mit jeweils zwei Mal 150 Quadratmeter Wohnfläche und zwei Mal 100 Quadratmeter Wohnfläche, so müssen die ersten beiden Mietparteien genau 1.500 Euro pro Jahr an Kaltnebenkosten stemmen, währenddessen die kleineren Wohneinheiten nur jeweils 1.000 Euro pro Jahr übernehmen müssen.</p>

<h3>Umlage von Kaltnebenkosten nach der <strong>Anzahl der im Haushalt lebenden Personen</strong></h3>

<p>Bei dieser Variante werden die entstehen Kaltnebenkosten im Objekt auf die einzelnen Mietparteien umgelegt, wobei hier die Anzahl der im jeweiligen Haushalt lebenden Personen als Maßzahl dient. Handelt es sich beispielsweise um das gleiche Gebäude wie im vorherigen Verfahren mit genau 4 Mieteinheiten, von denen 2 Mieteinheiten mit 2 Personen bewohnt und 2 Mieteinheiten mit 4 Personen bewohnt werden, so müssten die Mieteinheiten mit 4 im Haushalt lebenden Personen folglich 1.666 Euro pro Jahr an Kaltnebenkosten übernehmen (5.000 Euro / 12 \* 4), währenddessen die Wohneinheiten mit nur 2 im Haushalt lebenden Personen nur 833 Euro übernehmen müssten.</p>

<h3>Umlage von Kaltnebenkosten nach dem <strong>Wohneinheitenschlüssel</strong></h3>

<p>Die letzte Möglichkeit der Umlage der Kaltnebenkosten stellt die Umlage nach dem Wohneinheitenschlüssel dar, bei der vorweg im Mietvertrag für jede, individuelle Wohneinheit ein <strong>Verteilerschlüssel</strong> festgelegt wird. Im konkreten Beispiel der 5.000 Euro anfallenden Kaltnebenkosten pro Jahr hieße das zum Beispiel, das Wohnung A genau 1.500 Euro stemmen müsste, während Wohnung B nur 1.000 Euro bezahlen müsste sowie Wohnung C und Wohnung D jeweils 1.250 Euro pro Jahr.</p>

ine Wohnung, ein Anteil: Vermieter dürfen die kalten Nebenkosten auf jede einzelne Wohnung mit dem gleichen Anteil verteilen. Dazu müssen sie den Verteilerschlüssel nach Wohneinheit im Mietvertrag vereinbaren.

Die Rechenweise ist einfach: Hat der Vermieter vier Mietswohnungen, auf die er die gesamten Nebenkosten verteilt, muss jede ein Viertel der Kosten tragen.

Bei diesem Umlageschlüssel spart sich der Vermieter einen Teil der Arbeit, die die Umlage nach Wohnungsgröße oder Personenzahl mit sich bringen – kein Flächen berechnen, keine Bewohner zählen. Doch wenn in einer Wohnung deutlich mehr Wasser verbraucht oder Müll verursacht wird, wird die Verteilung schnell ungerecht, und das Ende des Verteilerschlüssels droht. Denn wird ein Mieter bei den Nebenkosten unangemessen benachteiligt, gilt wieder die Umlage nach Wohnfläche (§ 556a, Abs. 3 BGB).

Somit lohnt sich eine Umlage nach Wohneinheit nur für Vermieter, die bei den einzelnen Wohnungen von einem ungefähr ähnlich hohen Verbrauch ausgehen können.