|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **geforderte Keywords:** | **Mieter** | genutzt: 3 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Vermieter** | genutzt: 3 Mal https://intern.textbroker.de/img/ok.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Frist** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 1-2 Mal) |
| **Nebenkosten** | genutzt: 1 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |
| **Umlageschlüssel** | genutzt: 0 Mal https://intern.textbroker.de/img/fail.gif (Zu erreichende Keyworddichte: 2-3 Mal) |

Der Text soll in 3 - 5 Absätze gegliedert sein.  
Der Text benötigt kein Fazit.  
Bitte verwenden Sie einen neutralen Stil für diesen Text.  
  
Der Inhalt ist für die Zielgruppe Modernisierer/Renovierer geschrieben. Ziel ist es Verständnis für die Technik und die Optionen zu vermitteln, um mit dem Handwerker auf Augenhöhe reden zu können. Wir richten uns nicht an Heimwerker und geben keine Anleitungen zu DIY.  
Der Inhalt sollte informativ sein.

Was gehört alles in eine Mietnebenkostenabrechnung?

1000 Wörter

<h1>Wichtige Informationen rund um das Thema <strong>Nebenkostenabrechnung</strong> und wie sich diese zusammensetzen</h1>

<p>Zwar hat sich umgangssprachlich vor allem der Begriff <strong>Nebenkosten</strong> durchgesetzt, jedoch handelt es sich im eigentlichen Sinne um die <strong>Betriebskosten</strong>, die aus der Nutzung von <strong>Wohnraum</strong> entstehen. Entsprechend sind die <strong>Wohnnebenkosten</strong> ein fester Bestandteil der monatlich zu zahlenden <strong>Miete</strong>. Hierbei wird zwischen der sogenannten <strong>Kalt-</strong> und <strong>Warmmiete</strong> unterschieden. Bei der Kaltmiete handelt es sich um den tatsächlichen <strong>Mietzins</strong>, der dem Vermieter für die Nutzung des Wohnraums monatlich gezahlt werden muss. Die Warmmiete hingegen schließt auch die Wohnnebenkosten mit ein, die der Mieter durch die Bewohnung verursacht. Wohnnebenkosten sind vom Vermieter zwar eigentlich jährlich an die betreffenden Stellen weiterzuleiten, jedoch muss der Mieter diese in Form von <strong>monatlichen Abschlagszahlungen</strong> an den Vermieter weiterreichen. Oftmals kommt es hier zu potenziellen <strong>Unstimmigkeiten</strong> zwischen beiden Parteien. Streitpunkt Nummer Eins ist vor allem die <strong>jährliche Nebenkostenabrechnung</strong>, in der vielerorts unberechtigte <strong>Nachzahlungsansprüche</strong> geltend gemacht werden. Hier kann es natürlich von Vorteil sein, dass sich beide <strong>Mietvertragsparteien</strong> in puncto <strong>Mietrecht</strong> sowie hinsichtlich der Erstellung von <strong>Nebenkostenabrechnungen</strong> auskennen. Doch, was gehört eigentlich alles in eine Nebenkostenabrechnung und wie teilen sich die einzelnen Kosten gemäß der verschiedenen <strong>Umlageverfahren</strong> auf? Dazu sollen dem Leser in den nun folgenden Abschnitten ein wenig mehr Informationen zur Verfügung gestellt werden.</p>

<h2>Diese <strong>Wohnnebenkosten</strong> müssen Mietparteien zahlen – ein Überblick über alle Posten</h2>

<p>Grundsätzlich darf eine <strong>Nebenkostenabrechnung</strong> folgende Kostenpositionen enthalten:</p>

<ul>

<li><strong>Heizkosten</strong> sowie <strong>Warmwasserkosten</strong></li>  
<li><strong>öffentliche Lasten des Grundstücks</strong> (hier wird häufig die Grundsteuer der Kommune anteilig auf die Mietparteien umgelegt)</li>

<li>Kosten für <strong>Wasser</strong> und <strong>Abwasser</strong></li>

<li>Kosten für <strong>Straßenreinigung</strong> und <strong>Müllabfuhr</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Hausreinigung</strong> und <strong>Ungezieferbekämpfung</strong></li>  
<li>Kosten für die <strong>Garten- und Grundstückspflege</strong></li>

<li>Kosten für die <strong>Beleuchtung</strong> (im Treppenhaus, im Keller sowie Außenbeleuchtungen)</li>  
<li>Kosten für die <strong>Schornsteinreinigung</strong></li>

<li>Kosten für <strong>Versicherungen</strong> (anteiliger Gebäudeversicherungsbetrag, Glasversicherung sowie Haftpflichtversicherung)</li>

<li><strong>Reparatur- und Instandhaltungskosten</strong> (zum Beispiel von Aufzügen)</li>

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

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

<li>Kosten für die <strong>Gemeinschaftsantenne</strong> oder <strong>Breitbandkabel</strong></li>

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

<li>sonstige <strong>Betriebskosten</strong> im Rahmen von Vermietung</li>

</ul>

<p>Gemäß der am <strong>01.01.2004</strong> in Kraft getretenen <strong>Betriebskostenverordnung</strong> (kurz: <strong>BetrKV</strong>) handelt es sich bei sämtlichen, in Verbindung mit der Nutzung von <strong>Wohnraum</strong> entstehenden Kosten um die sogenannten <strong>Betriebskosten</strong>. Insbesondere der <strong>§ 556 BGB</strong> regelt die genaue Definition von Betriebskosten, die zwischen beiden <strong>Mietvertragsparteien</strong> überhaupt vereinbart werden können.</p>

<h2>Verschiedene <strong>Berechnungsverfahren</strong> bei der Erstellung einer <strong>Nebenkostenabrechnung</strong></h2>

<p>Im Rahmen der <strong>Nebenkostenabrechnung</strong> wird oft von sogenannten <strong>Verteilerschlüsseln</strong> (oder auch <strong>Umlageschlüssel</strong>) gesprochen, nachdem die hausspezifischen Wohnnebenkosten auf die einzelnen <strong>Mietparteien</strong> aufgeteilt werden können. Grundsätzlich stehen Vermietern hierfür <strong>4 unterschiedliche Umlageverfahren</strong> zur Verfügung: anhand des tatsächlichen <strong>Verbrauchs</strong>, anhand der <strong>Wohnfläche</strong>, anhand der <strong>Anzahl der im Haushalt lebenden Personen</strong> sowie anhand der jeweiligen <strong>Wohneinheit</strong>. Nicht immer muss eine komplette Nebenkostenabrechnung nur nach einem Verteilungsschlüssel berechnet werden – oftmals werden auch innerhalb einer Nebenkostenabrechnung mehrere Schlüssel angewandt, was durchaus zulässig ist. <p>Bei der ersten Variante, dem Verteilerschlüssel nach <strong>Verbrauch</strong> wird nach <strong>verbrauchsabhängigen Betriebskosten</strong> aufgeteilt. Hierbei handelt es sich um Kosten, die genau auf die jeweilige Mietpartei nachverfolgt werden kann (zum Beispiel <strong>Kaltwasserkosten</strong> anhand des Wasserzählers in der entsprechenden Wohnung). Grundsätzlich handelt es sich hier um sämtliche Kosten, die <strong>messbar</strong> und verbrauchsabhängig genau zugewiesen werden können. Bei der zweiten Variante wird der Verteilerschlüssel anhand der <strong>Wohnfläche</strong> erstellt. Anwendet werden kann dieser Umlageschlüssel auf sämtliche <strong>Kaltnebenkosten</strong>, die auf die Wohnfläche der einzelnen Mietparteien im Verhältnis zur Gesamtmietfläche heruntergebrochen werden. Hierunter fallen zum Beispiel Kostenblöcke wie <strong>Kosten für die Beleuchtung</strong> (im Treppenhaus, Außenanlagen) sowie Kosten für den <strong>Hausmeister</strong>) und auch Kosten für den <strong>Schornsteinfeger</strong>. Eine dritte Variante stellt die Verteilung nach der <strong>Personenanzahl</strong> der in der jeweiligen Wohneinheit lebenden Mieter dar. Auch dieser Verteilungsschlüssel darf nur bei den besagten <strong>Kaltnebenkosten</strong> zum Einsatz kommen. Prinzipiell müssen so also Mietparteien mit mehr Bewohnern im Haushalt verhältnismäßig mehr Kaltnebenkosten zahlen, als beispielsweise Single-Haushalte. Die vierte Variante stellt der Verteilungsschlüssel nach <strong>Wohneinheit</strong> dar. Hier dürfen sämtliche Kaltnebenkosten anteilig gleich auf die einzelnen Mietparteien verteilt werden, ohne dass hier anhand der Quadratmeterzahl, der im Haushalt lebenden Personen oder des Verbrauchs unterschieden wird. Sind im betreffenden Haus also beispielsweise vier Wohnungen vorhanden, müssen alle Mietparteien ein Viertel der entstehenden Kaltnebenkosten tragen. Zu beachten gibt es in puncto <strong>Umlageschlüssel</strong> aber auch noch zahlreiche <strong>Sonderfälle</strong> wie zum Beispiel die Umlage nach <strong>billigem Ermessen</strong>. So können die Wohnnebenkosten vom Vermieter innerhalb der <strong>ersten Abrechnungsperiode</strong> auch mietvertraglich nach billigem Ermessen festgelegt werden – nach Ablauf dieser <strong>Frist</strong> muss sich dieser jedoch für die bereits genannten Verteilerschlüssel entscheiden.</p>

<h2>Unzulässige Posten in einer <strong>Nebenkosten</strong>abrechnung</h2>

<p>Um die zulässigen <strong>Betriebskosten</strong> und <strong>Kaltnebenkosten</strong> im Rahmen einer Mietnebenkostenabrechnung zu wissen ist jedoch mindestens genauso hilfreich, wie um das Wissen um die im Umkehrschluss <strong>unzulässigen Mietnebenkosten</strong>. Folgende Kosten können daher nicht auf die Mietparteien umgewälzt werden:</p>

<ul>

<li><strong>Kontogebühren</strong> für das Mietkonto</li>

<li>die Bildung von <strong>Instandhaltungsrücklagen</strong></li>

<li>Beitragskosten zum <strong>Vermieterverein</strong></li>  
<li><strong>Erbbauzinsen</strong></li>

<li>Kosten für eine <strong>Fassadenreinigung</strong></li>

<li><strong>Mehrwertsteuerbeträge</strong> auf die Nebenkostenabrechnung</li>

<li><strong>Kreditzinsen</strong> für den Kauf von Betriebsstoffen</li>

</ul>

- Kreditzinsen für Heizölkauf.

## **Sonderfall im Mietvertrag: Umlage nach „billigem Ermessen“**

Der Vermieter muss sich nicht sofort auf einen Verteilerschlüssel festlegen, er kann auch in den Mietvertrag schreiben, dass er die Nebenkosten in der ersten Abrechnungsperiode nach „billigem Ermessen“ festlegt. Damit schiebt er die Entscheidung für einen bestimmten Umlageschlüssel jedoch lediglich auf: mit der ersten Nebenkostenabrechnung muss er sich für einen Schlüssel entscheiden (BGH VIII ZR 257/13). Dr. Brückner meint: „Sich das offen zu halten macht wenig Sinn.“

EXPERTEN-TIPP

In diesem Artikel erfahren Vermieter mehr dazu, [wie sie Nebenkosten richtig abrechnen.](https://ratgeber.immowelt.de/a/umlageschluessel-fristen-und-co-wie-vermieter-nebenkosten-abrechnen.html)

## **Einfach anwendbar und halbwegs fair: Den richtigen Verteilerschlüssel finden**

Dr. Carsten Brückner, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht und Vorsitzendem von Haus und Grund. Foto: privat

Dr. Brückner rät Vermietern, sich gleich zu Anfang für einen Verteilerschlüssel zu entscheiden.

Eine Verteilung der Nebenkosten **nach Verbrauch** ist fair und einfach zu ermitteln, da der Verbrauch zum Beispiel vom Wasserzähler abgelesen werden kann. Aber: eben diese Nachweisbarkeit muss gegeben sein, so dass nicht bei allen Nebenkosten eine Umlage nach Verbrauch möglich ist.

Vermieter, die die Nebenkosten **nach Anzahl der Personen** in einem Haushalt umlegen, können die Nebenkosten relativ nah am tatsächlichen Verbrauch verteilen. Vorausgesetzt, jede Person verbraucht ungefähr gleich viel Wasser oder verursacht gleich viel Müll. Das Manko: der Vermieter muss die Zahl der Personen in den Wohnungen ermitteln, was nicht immer einfach ist.

Der Verteilerschlüssel **nach Wohneinheit** ist für den Vermieter einfach zu berechnen. Doch gerade bei unterschiedlich stark besetzten Mietsparteien läuft der Vermieter Gefahr, dass Mieter unangemessen benachteiligt werden. Ist das der Fall, gilt wieder die Umlage nach Wohnfläche.

Mit dem **Verteilerschlüssel nach Wohnfläche** muss der Vermieter zwar die Quadratmeterzahl der Wohnungen wissen, dafür muss er sie nur einmal ermitteln. Zudem ist er der vom Gesetzgeber favorisierte Schlüssel. Dr. Brückner empfiehlt, im Zweifelsfall sollten Vermieter diesen Schlüssel anwenden.

## Nebenkosten pro qm: Was ist bei der Berechnung wichtig?

Die **Höhe der Nebenkosten** ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Zum einem ist der Verbrauch bei Wasser, Heizmaterial und Strom von Bedeutung, zum anderen **beeinflussen auch Personal-, Wartungs-, Reinigungs- und Versicherungskosten** die Summe.

Ein Verteilerschlüssel ist bei Nebenkosten für die Berechnung wichtig.

Darüber hinaus werden **die Nebenkosten nach einem bestimmten Verteilerschlüssel**, der entweder die **Größe der Wohnung oder die Anzahl der Mieter** in der Wohnung berücksichtigt, umgelegt.

Ist im Mietvertrag bezüglich der Nebenkosten kein Verteilerschlüssel festgelegt, gilt die Wohnfläche. Sind Wasseruhren vorhanden, können diese Kosten jedoch **zusätzlich auch verbrauchsabhängig abgerechnet** werden. Mieter **können den Verteilerschlüssel erfragen** und so ihre Abrechnung überprüfen oder sich vor einer Anmietung **einen Überblick verschaffen**, ob die angegebenen Nebenkosten zutreffend sind.

Um die Nebenkosten **bei einer Vorauszahlung einfordern** zu können, müssen sich Vermieter an **bestimmte Fristen halten**, in denen die Abrechnung erfolgen muss. Bei einer Pauschale ist eine **Abrechnung nicht notwendig**.