

Miete, Betriebskosten, Kaution

Was bezahle ich eigentlich wofür?

„HH-Wandsbek, 3-Zi.-Whg, 73 m², 2.OG., EBK, V'bad, BLK, TK, NKM € 530,- + BK/KT 2,5 NKM, Tel. ...“ Es ist schon erstaunlich, wie viele Abkürzungen sich im Laufe der Zeit in Wohnungsanzeigen eingebürgert haben. Aber auch wenn NKM, BK und KT zu „Netto-Kaltmiete“, „Betriebskosten“ und „Kaution“ werden: Was verbirgt sich hinter den Fachbegriffen? Was muss ich wann bezahlen? Und wofür zahle ich? Keine Sorge: Es ist alles nicht so kompliziert, wie die Abkürzungen vermuten lassen. Wir erklären Ihnen gerne, was sich dahinter verbirgt. Denn wir wollen, dass Sie ganz genau wissen, was Sie wofür bezahlen.

Viel mehr als nur die halbe Miete

Der größte Posten auf Ihrer Mietabrechnung ist die Netto-Kaltmiete. Das ist der Betrag, den Sie jeden Monat für die Nutzung Ihrer Wohnung an uns zahlen. Die Kosten für Warmwasser oder Heizung sind darin nicht enthalten – deshalb auch der Name „Kaltmiete“. Das Gleiche gilt natürlich auch für Kosten wie z. B. die Müllabfuhr, den Kabelanschluss oder die Gebühren für den Schornsteinfeger. Das alles, und einiges mehr, gehört zu den Betriebskosten. Doch damit sind wir schon beim nächsten Posten auf Ihrer Abrechnung.

Heizung, Wasser, Müllabfuhr: die Betriebskosten

Für die Betriebskosten, also beispielsweise die Kosten für Heizung oder Warmwasser, bezahlen Sie entweder eine monatliche Pauschale an Ihren Vermieter oder Sie leisten eine Abschlagszahlung in Form einer Vorauszahlung an das jeweilige Versorgungsunternehmen. Die genaue Abrechnung der Betriebskosten erfolgt einmal jährlich. Wer mit Heizung und Warmwasser gespart hat, kann sich dann oft über eine Rückzahlung freuen. Aber auch das Gegenteil ist möglich: Eine Nachzahlung, falls der

tatsächliche Verbrauch doch höher war als angenommen. Die Kosten für die Heizung und das warme Wasser werden nämlich je zur Hälfte nach abgelesenen Verbrauch und Wohnfläche abgerechnet. Wie hoch die Kosten tatsächlich werden, liegt damit auch an Ihnen.



Alle weiteren Betriebskosten, beispielsweise für die Grundsteuer, die Gebäudeversicherung, den Hauswart oder die Treppenhausreinigung, werden anteilig auf alle Mieter verteilt. Grundlage ist dabei die Größe der gemieteten Wohnung: je höher die Quadratmeterzahl, desto größer der Anteil an den Betriebskosten. Eine Ausnahme sind die Kosten für den Kabelanschluss – diese werden zu gleichen Teilen auf alle Mieter umgelegt. Was alles genau zu den Betriebskosten Ihrer Wohnung gehört, finden Sie als Auflistung in Ihrem Mietvertrag. Je nach Wohnung kann das recht unterschiedlich sein. Für einen Aufzug oder eine Gemeinschaftsantenne müssen Sie natürlich nur zahlen, wenn Ihr Wohnhaus auch entsprechend ausgestattet ist. Nicht zu den Betriebskosten gehören aber Strom, Telefon und Internet. Für diese Leistungen schließen Sie selbst einen Vertrag mit einem Versorgungsunternehmen Ihrer Wahl ab.

Mit Sicherheit gut angelegt: die Kaution

Im Gegensatz zur Miete und den Betriebskosten ist die Kaution, auch „Miet-sicherheit“ genannt, nur einmal, nämlich bei Abschluss des Mietvertrags fällig. Dieses Geld ist natürlich nicht „weg“. Im Gegenteil: Wenn Sie uns Ihre Wohnung nach dem Auszug in einwandfreiem Zustand übergeben, hat sich Ihr Geld in der Zwischenzeit sogar vermehrt! Denn wir legen die Kaution für Sie gewinnbringend auf einem Bankkonto an. Die Zinsen werden Ihnen nach Beendigung des Mietverhältnisses zusammen mit der Kaution zurückgezahlt. Ausnahme: Sollten Sie als Mieter Schäden an der Wohnung verursacht oder vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht erledigt haben, müssen wir die entstandenen Kosten aus der Kaution bezahlen.

Sie sehen: NKM, NK und KT haben schon nach wenigen Minuten Lektüre ihren Schrecken verloren. Und das ist gut so: Denn schließlich wollen wir als Vermieter offen, ehrlich und fair mit unseren Mietern umgehen. Wenn Sie das genauso sehen, müssen Sie sich um Ihre Kaution garantiert keine Sorgen machen.

Weitere Informationen zum Thema

Wenn Sie noch Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, können Sie sich jederzeit gerne an den Ansprechpartner wenden, der auf Ihrer Abrechnung angegeben ist. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Informationen des Mietervereins zum Thema Betriebskosten:
www.mieterverein-hamburg.de/mieterverein-merkblaetter/merk14-merkblatt-nebenkosten-pruefung.htm