

MIETE, BETRIEBSKOSTEN, KAUTION

Was bezahle ich eigentlich wofür?

„HH-Wandsbek, 3-Zi.-Whg, 73 m², 2.OG., EBK, V'bad, BLK, NKM € 530,- + BK/KT 2,5 NKM, Tel. ...“ Es ist schon erstaunlich, wie viele Abkürzungen sich im Laufe der Zeit in Wohnungsanzeigen eingeschlichen haben. Aber auch wenn NKM, BK und KT zu „Netto-Kaltmiete“, „Betriebskosten“ und „Kautions“ 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 weitere Betriebskosten wie z. B. Be- und Entwässerung, Gartenpflege, Hauswart und Müllabfuhr. 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 eine monatliche Vorauszahlung an uns. 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 in der Regel gemäß der vertraglichen Vereinbarung nach abgelesenen Verbrauch und Heizfläche abgerechnet. Bei modernisierten Beständen oder Neubauten wird zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Heizfläche abgerechnet. Wie hoch die Kosten tatsächlich werden, liegt damit auch an Ihnen.

Die meisten weiteren Betriebskosten, beispielsweise für die Grundsteuer, die Gebäudeversicherung, den Hauswart, 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 und, wo es vertraglich vereinbart ist, für die Grundgebühr Müll – diese werden zu gleichen Teilen auf alle Mieter umgelegt. Was alles genau zu den Betriebskosten Ihrer Wohnung gehören kann, finden Sie

als Auflistung in Ihrem Mietvertrag. Je nach Wohnung kann das recht unterschiedlich sein. Für einen Aufzug müssen Sie natürlich nur zahlen, wenn Ihr Wohnhaus auch entsprechend ausgestattet ist. Nicht zu den Betriebskosten gehören aber Ihr Wohnungsstrom, Telefon und Internet. Für diese Leistungen schließen Sie selbst einen Vertrag mit einem Versorgungsunternehmen Ihrer Wahl ab.

Sicher angelegt: die Kautions

Im Gegensatz zur Miete und den Betriebskosten ist die Kautions, auch „Mietsicherheit“ genannt, nur einmal, nämlich bei Abschluss des Mietvertrags fällig. Dieses Geld ist natürlich nicht „weg“. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird die Kautions zurückgezahlt. Ausnahme: Sollten Sie als Mieter Schäden an der Wohnung verursacht oder vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht erledigt haben, müssen wir die entstandenen Kosten aus der Kautions bezahlen. Auch eventuelle Mietrückstände werden aus der Kautionssumme beglichen.

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.



Weitere Informationen zum Thema

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