

## Miete/Nebenkosten/Mietvertrag

### Mietvertrag

Mietverträge müssen in Deutschland schriftlich abgeschlossen werden. Üblicherweise enthält der Mietvertrag die **Kaltmiete**, also die Miete für die Raumnutzung. Bei der **Warmmiete** werden auch die Nebenkosten, wie Wasser, Heizung, Müllentsorgung, Hausmeisterdienste mit eingerechnet.

Strom und Gas müssen in der Regel separat angemeldet werden und sind meistens nicht in der Warmmiete enthalten. Im Mietvertrag steht im Detail, welche Kosten Teil der Nebenkosten sind. Die Warmmiete müssen Sie monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter überweisen. Fragen Sie zur Sicherheit auch noch einmal die Vermieterin oder den Vermieter, was Sie außer der Miete noch bezahlen müssen.

Außerdem kann die Vermieterin oder der Vermieter von Ihnen bei Vertragsabschluss eine **Kaution** von maximal drei Kalt-Monatsmieten verlangen. Diese Summe bekommen Sie zurück, wenn sie ausziehen, außer Sie haben zum Beispiel etwas in der Wohnung beschädigt oder die Miete nicht bezahlt.

### Betriebskosten/Nebenkosten

Als Nebenkosten werden Betriebskosten in der Regel umgangssprachlich bezeichnet. Das sind Kosten, die neben der Miete anfallen.

Im Allgemeinen handelt es sich bei den Nebenkosten um all jene Kosten, die neben einem Hauptaufwand anfallen. Im Mietrecht sind das Posten, die neben der eigentlichen Mietzahlung zu begleichen sind. Zu diesen Kosten können beispielsweise Wasser, Heizung, Müllabfuhr oder der Hausmeister gehören.

Nebenkosten können pauschal oder als Vorauszahlungen geleistet werden. Wichtig ist, dass dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Nicht alle Nebenkosten/Betriebskosten können vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden. Die Betriebskostenverordnung setzt hier klare Vorgaben.

### Nebenkostenvorauszahlung oder Nebenkostenpauschale

Bei einer Nebenkostenvorauszahlung kann, wenn die tatsächlichen Kosten geringer ausfallen, nach der Abrechnung eine Rückzahlung erfolgen. Liegen die Kosten jedoch höher, müssen Mieterinnen/Mieter mit einer **Nebenkostennachzahlung** rechnen. Eine Nebenkostenerhöhung kann bei einer Vorauszahlung der Anpassung dienen, was im Rahmen der Abrechnung zu einer geringeren Nachzahlung oder auch einer Rückzahlung führen kann.

Beides ist bei einer Nebenkostenpauschale nicht möglich, da ein fester Betrag unabhängig von den tatsächlichen Kosten vereinbart wurde und weder Vermieterin/Vermieter noch Mieterin/Mieter Nachzahlungen oder Rückzahlungen verlangen können.