

ARAG, stimmt das? ARAG Experten mit Fragen und Antworten aus der Welt der Nebenkosten



ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

Betriebskosten sind gesetzlich definiert - Stimmt. Betriebskosten werden in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert. Dabei wird zwischen „warmen“ und „kalten“ Nebenkosten unterschieden. Während unter den ersten Punkt Heizung, Warmwasser sowie die damit verbundenen Kosten etwa für Wartung, Reinigung oder Messungen fallen, umfasst die Liste der kalten Nebenkosten viele Punkte - von der Grundsteuer über die Wasserversorgung und die Straßenreinigung bis hin zu Kosten für einen Hausmeister oder eine Gemeinschaftsanlage.

Die [umfassende Liste](#) des Paragrafen 2 BetrKV findet man laut ARAG Experten auf den Seiten des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Diese Nebenkosten werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel auf die Mieter des Hauses umgelegt, etwa nach Kopfzahl oder nach Wohnfläche. Haben die Vertragsparteien im Vertrag nichts anderes vereinbart, werden die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt. Betriebskosten, die verbrauchsabhängig sind, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt.

Wer seine Betriebskostennachzahlung nicht zeitig tätigt, kann fristlos gekündigt werden

Stimmt. Die ARAG Experten warnen, dass eine Betriebskostennachzahlung möglichst zeitnah gezahlt werden sollte. Ansonsten riskieren Mieter im schlimmsten Fall die fristlose Kündigung des Mietvertrags. Konkret kann dies der Fall sein, wenn die Nachzahlung einen Betrag von mindestens zwei Monatsmieten erreicht (Amtsgericht Brandenburg an der Havel, Az.: 33 C 33/24).

Mieter können sich darauf verlassen, dass ihre Abrechnung korrekt ist

Stimmt nicht. Im Gegenteil. Schätzungen gehen davon aus, dass [90 Prozent der Abrechnungen](#) falsch sind und Mieter durchschnittlich 317 Euro zu viel zahlen. Wenn Mieter einen Fehler vermuten, beispielsweise, weil es einen ungewöhnlich hohen Preisanstieg zum Vorjahr gibt, raten die ARAG Experten zur Akteneinsicht. Vermieter sind dazu verpflichtet, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu gewähren. Dazu gehören nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht nur Rechnungen, sondern auch Zahlungsbelege (Az.: VIII ZR 118/19).

Es gibt gesetzliche Fristen für die Erstellung einer Nebenkostenabrechnung

Stimmt. Die Frist, innerhalb derer der Vermieter die Abrechnung erstellen und dem Mieter übermitteln muss, endet zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums. Bei einer späteren Übermittlung müssen Mieter eventuelle Nachforderungen nicht mehr zahlen. Kommt es bei der Abrechnung zu einem Guthaben, weil die Betriebskostenvorauszahlungen höher als die tatsächlichen Kosten waren, haben Mieter aber auch nach zwölf Monaten noch einen Anspruch auf Rückzahlung. Wer Fehler in der Abrechnung entdeckt, sollte laut ARAG Experten ebenfalls innerhalb von zwölf Monaten Widerspruch einreichen, zur Sicherheit am besten schriftlich und per Einschreiben.

Nebenkosten kann man steuerlich absetzen

Stimmt. Aber nicht alle Kosten lassen sich in unbegrenzter Höhe anrechnen. Insbesondere Kosten für die Reinigung und Wartung einer Immobilie können steuerlich abgesetzt werden. Bei Instandsetzungen sind nur die Arbeitskosten absetzbar, Materialkosten werden derweil nicht berücksichtigt. Insgesamt können 20 Prozent der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen und der Arbeitskosten für Handwerkerleistungen abgesetzt werden. Und das sogar, wenn der Vermieter die Arbeiten beauftragt hat. Die Höchstgrenze der absetzbaren Handwerkerleistungen liegt bei 6.000 Euro. 20 Prozent davon entsprechen einer Steuerminderung von 1.200 Euro. Die Obergrenze bei den haushaltsnahen Dienstleistungen wiederum liegt bei 20.000 Euro. 4.000 Euro können also maximal von der Steuer abgesetzt werden. Diese Beträge werden durch die Nebenkosten allein aber selten erreicht. Sie können aber ergänzt werden durch Lohnkosten, beispielsweise wenn Mieter selbst einen Maler beauftragt haben, oder mit den Kosten für die eigene Reinigungskraft, sofern eine Rechnung vorliegt und der Betrag überwiesen wurde.

Die ARAG Experten weisen darauf hin, dass Mieter einen Anspruch auf eine Kostenaufstellung über Betriebskosten haben, die als haushaltsnahe Dienstleistung von der Steuer abgesetzt werden können. Diese Aufstellung muss der Vermieter kostenlos zur Verfügung stellen (AG Chemnitz, Az.: 20 C 168/18).

Mieter müssen jede Nebenkostenerhöhung akzeptieren

Stimmt nicht. Eine Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung ist nur zulässig, wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt und aus dieser ein deutlich höherer Verbrauch hervorgeht. Die Anpassung muss nachvollziehbar begründet werden. ARAG Experten betonen, dass Vermieter die Vorauszahlung nicht „auf Verdacht“ erhöhen dürfen. Liegt keine Abrechnung vor, können Mieter einer Erhöhung widersprechen.

Modernisierungskosten gehören nicht zu den Nebenkosten

Stimmt. Modernisierungen sind laut ARAG Experten keine Betriebskosten und müssen daher separat angekündigt und begründet werden. Zwar können Vermieter einen Teil der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen, aber nicht über die Nebenkostenabrechnung. Mieter sollten daher prüfen, ob unter Nebenkostenpositionen pauschal Maßnahmen wie energetische Sanierungen auftauchen. Tun sie das, sind sie dort unzulässig.

Kosten für Gartenpflege müssen auch bei Nichtnutzung gezahlt werden

Stimmt. Selbst wenn Mieter den Garten nicht nutzen oder keinen Zugang dazu haben, gehören

die Kosten für die Gartenpflege zu den umlagefähigen Betriebskosten. Entscheidend ist, dass es sich um gemeinschaftlich genutzte Außenanlagen handelt. ARAG Experten weisen darauf hin, dass es sich um Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache handelt. Eine persönliche Nutzung ist nicht erforderlich.

Übrigens: Die Kosten für Gartenpflege und Hausmeisterkosten dürfen in der Betriebskostenabrechnung nicht zusammengelegt werden. Sind sie in einer Position erfasst, müssen Mieter dafür nicht zahlen (Amtsgericht Hamburg, Az.: 49 C 535/23).