

# Unrealistische Nebenkosten in Wohnung?

## Beitrag von „Referendarin“ vom 17. Juli 2006 19:54

Ich bin grade auf Wohnungssuche und dabei fiel mir auf, dass die Nebenkosten sehr stark schwanken. Klar kann es sein, dass bei einer Wohnung noch die Hausverwaltung etc., der Hausmeister und die Gartenpflege hinzugezählt wird, während das z.B. bei privaten Vermietern entfällt.

Allerdings wundert es mich, dass für Wohnungen zwischen 60 und 75qm (Zentralheizung - kein Altbau mit hohen Decken) manchmal 60 und manchmal 120 Euro für Heizung und Warmwasser veranschlagt werden.

Ich habe es hier in unserer alten Wohnung leider erlebt, dass die Nebenkosten zu niedrig angegeben wurden, um die Gesamtmiete nicht so hoch erscheinen zu lassen, aber dann am Jahresende Nebenkostennachzahlungen von über 1000 Euro ins Haus flatterten (teilweise nicht ganz legal - liegt alles noch beim Mieterverein).

Wie kann ich mich absichern, dass die Nebenkosten, die der Vermieter angibt, halbwegs realistisch sind? Ist es beispielsweise möglich, dass in einer 75qm-Wohnung nur 60 Euro für Heizung und Warmwasser fällig werden?

Die höher angegebenen Heizkosten finden sich nämlich interessanterweise bei Genossenschaftswohnungen (die ich für recht seriös halte), die auffällig niedrig veranschlagten Heizkosten bei Wohnungen, die von irgendwelchen Immobilienmanagement-Firmen verwaltet werden (also Firmen, die im Auftrag der Eigentümer Wohnungen und Häuser verwalten, um Profit zu erzielen - mit einer dieser Firmen haben wir eher schlechte Erfahrungen gemacht).

---

## Beitrag von „Tina34“ vom 17. Juli 2006 20:17

Hallo,

du könntest dich absichern, indem du die Nebenkostenabrechnung des Vermieters einsiehst.

Für 65 qm zahle ich 135 Euro Nebenkosten, allerdings unisolierter Altbau mit Gaseinzelöfen, dafür kein Hausmeister und sonstiger Luxus.

LG

Tina

---

### **Beitrag von „Laura83“ vom 17. Juli 2006 20:52**

Den Aufstellungen der Genossenschaft würde ich tendenziell glauben. Wahrscheinlich sind sie eher großzügig gerechnet. Mein Freund und ich ziehen bald in eine Wohnung einer Wohnungsgenossenschaft und die Vermieter haben uns versichert, dass die tatsächlichen Nebenkosten nie die überstiegen haben, die aufgelistet wurden, aber auch nie weit darunter lagen. Auf dem freien Markt haben wir uns auch umgesehen, dort wurden meist bei ähnlicher Isolation/Raumhöhe/Größe etc. viel niedrigere Kosten aufgelistet. Im Zweifelsfall würde ich auch die Vermieter fragen oder sonst jemanden aus dem gleichen Haus, wenn das möglich ist.

Viel Glück bei der Wohnungssuche!

---

### **Beitrag von „Referendarin“ vom 18. Juli 2006 10:25**

Danke, ihr beiden! 

Die Idee, mal die anderen Mieter zu fragen, ist super! Den Vermieter kann ich leider nicht mehr fragen, da der wohl schon ausgezogen ist (Wohnung ist ab sofort frei), aber entweder werde ich die Leute im Haus fragen oder mir von der Hausverwaltung die Abrechnung vom letzten Jahr zeigen lassen. Und wenn die Hausverwaltung sich weigert, werde ich die Wohnung nicht nehmen.

Ja, eigentlich habe ich zu Genossenschaften auch viel mehr Vertrauen - die wirkten bisher alle sehr seriös und freundlich. Mal schauen, ob ich eine schöne Genossenschaftswohnung finde.



---

### **Beitrag von „leppy“ vom 18. Juli 2006 10:43**

Es kommt ja auch immer darauf an, welche Heizung, welches Warmwasser usw.

Wir zahlen für sanierten Altbau ca. 70qm<sup>2</sup> zu zweit nur 57 Euro Nebenkosten. Allerdings sind da weder Heizung (Fernwärme) noch Wamrwasser (Durchlauferhitzer, also höhere Stromkosten) mit drin. Strom und Fernwärme belaufen sich auf ca. 125 Euro.

Gruß leppy

---

### **Beitrag von „Salati“ vom 19. Juli 2006 17:51**

Hallo,

wir zahlen für etwa 76 qm (10 Jahre alter Neubau) 75 Euro für Wasser und Heizung. Zusätzlich gehen 75 Euro für Hausmeister, Putzfrau etc. weg.

Insgesamt also 150 Euro.

Ich schätze aber, dass wir noch ein wenig zurück kriegen werden.

Es kommt halt immer darauf an, WIE geheizt wird. Die Ölpreise sind derzeit ja recht hoch.

Zudem muss man unterscheiden, ob man eine hauptsächlich außen liegende Wohnung hat oder eine innen liegende. Unsere Wohnung wird im Winter sozusagen von oben, unten, links und rechts mitgewärmt, so dass wir selten die Heizung anschalten müssen (höchstens mal eine auf 2).

Ich würde auch - sofern möglich - die Vormieter befragen.

Viele Grüße und viel Erfolg bei der Wohnungssuche,

Salati

---

### **Beitrag von „row-k“ vom 19. Juli 2006 18:24**

Bei 2 EUR pro qm bist Du incl. allem, also auch Heizung und Strom (aber außer Hausmeister, Aufzug u.ä. Luxus) ganz gut.