
Pressemitteilung:

Nebenkostenabrechnung: So zahlen Sie garantiert nicht zu viel

Stand: 02.12.2019

Verfasser: Katja Härlein

Der erste Advent steht vor der Tür: Neben Weihnachtskarten und Geschenken werden Millionen von Deutschen im Dezember auch wieder eine Nebenkostenabrechnung in ihren Briefkästen finden – und zu ihrem Leidwesen ist diese nicht selten mit einer saftigen Nachzahlung verbunden. Bevor Sie den ausstehenden Betrag ohne Widerworte begleichen, sollten Sie aber einmal einen genaueren Blick auf die Abrechnung werfen. Denn der Deutsche Mieterbund geht davon aus, dass jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft ist. Wie Mieter Fehler aufspüren können und ihre Ansprüche geltend machen, erklären die Experten der Deutschen Anwaltshotline.

Gesetzliche Grundlagen

Eines vorweg: Ihr Vermieter darf Nebenkosten nur dann geltend machen, wenn diese auch per Mietvertrag vereinbart wurden. Wenn Sie Ihre Abrechnung im Briefkasten finden, sollten Sie also zunächst einmal einen Blick in Ihren Mietvertrag werfen und kontrollieren, ob Sie überhaupt zur Zahlung verpflichtet sind.

Im Mietvertrag muss auch stehen, welche Nebenkostenposten Sie als Mieter genau übernehmen müssen. „Statt alle einzeln zu listen, können Vermieter dabei schlicht auf die üblichen umlagefähigen Nebenkosten verweisen, wie sie in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) definiert sind“, erklärt Christina Bethke, Kooperationsanwältin der Deutschen Anwaltshotline. Dazu gehören die Kosten für:

- Grundsteuer
- Abwasser
- Heizung und Warmwasser
- Aufzug
- Straßenreinigung/Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung
- Gartenpflege
- Allgemeinbeleuchtung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hausmeisterdienste
- Fernsehen/Antenne/Kabelanschluss
- Wäschepflege
- Schornsteinreinigung

Zusätzlich dazu kann Ihr Vermieter auch „sonstige Betriebskosten“, wie etwa die Wartung von Rauchmeldern oder die Säuberung der Dachrinne, auf Sie abwälzen. „Diese Klausel stellt allerdings keinen Freifahrtschein für Ihren Vermieter dar. So können nicht

umlagefähige Betriebskosten wie Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten nicht dem Mieter auferlegt werden“, betont Christina Bethke, Kooperationsanwältin der Deutschen Anwaltshotline.

Form und Inhalt der Nebenkostenabrechnung

Ihr Vermieter muss Ihnen die Nebenkostenabrechnung schriftlich zukommen lassen. Dabei müssen Sie als Mieter dem Dokument genau entnehmen können, welche Kosten zu welchem Anteil auf Sie umgelegt wurden. Grundsätzlich muss die Nebenkostenabrechnung daher die folgenden Informationen enthalten:

- Abrechnungszeitraum
- Nennung des Verteilerschlüssels
- Komplette Aufstellung der Gesamtkosten
- Kostenanteil des Mieters

Beim Abrechnungszeitraum gilt, dass dieser nicht mehr als zwölf Monate betragen darf. Ein kürzerer Zeitraum ist aber durchaus möglich, nämlich dann, wenn Sie Ihre Wohnung im laufenden Kalenderjahr bezogen haben. Ihr Vermieter darf Ihnen schließlich nur die Monate in Rechnung stellen, während der Sie offiziell als Mieter eingetragen waren.

Beim Verteilerschlüssel heißt es: Es gilt das, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Grundsätzlich kann der Verteilerschlüssel dabei auf Basis der Wohnfläche beziehungsweise der Kubikmeterzahl des umbauten Raums, der Personenzahl, der Wohneinheiten oder des tatsächlichen Verbrauchs definiert werden. Enthält Ihr Mietvertrag keine explizite Regelung, wird immer ein Verteilerschlüssel nach Wohnfläche herangezogen.

Eine Ausnahme greift übrigens bei den Heizkosten, denn hier kann der Vermieter den Verteilerschlüssel nur bedingt selbst festlegen. Stattdessen gilt, dass die Heizkosten zu mindestens 50 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden müssen. „Berücksichtigt Ihr Vermieter diese gesetzliche Vorgabe nicht, können Sie die Heizkosten gemäß § 12 Heizkostenverordnung (HeizKostenV) um 15 Prozent kürzen. Das gilt allerdings nur für den Teil der Heizkosten, der nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wurde“, erklärt Christina Bethke, Kooperationsanwältin der Deutschen Anwaltshotline.

Fristen einhalten!

Die Nebenkostenabrechnung muss Ihnen als Mieter zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugegangen sein. Versäumt Ihr Vermieter die Frist, kann er keine

Forderungen mehr gegen Sie geltend machen. Konkret bedeutet das: Liegt die Abrechnung für das Jahr 2017 nicht bis zum 31. Dezember 2018 bei Ihnen im Briefkasten, können Sie eine etwaige Nachzahlung getrost ignorieren. Die Forderung ist schlichtweg verfallen. Anders herum gilt allerdings: Erreicht Sie die Nebenkostenabrechnung nicht rechtzeitig und ist darin von einem Guthaben die Rede, können Sie die Auszahlung trotz der verspäteten Zustellung noch geltend machen. Ein Nachteil entsteht Ihnen also nicht.

Fristen gelten aber nicht nur für den Vermieter, sondern auch für den Mieter. Zwar haben Sie zwölf Monate Zeit, um die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und eventuell Einwand zu erheben, doch müssen Sie auch die Zahlungsfrist von 30 Tagen ab Erhalt der Abrechnung beachten. Erscheint Ihnen die Abrechnung unvollständig oder unerklärlich hoch, sollten Sie die Nachzahlung unter Vorbehalt begleichen. Bei eindeutigen Fehlern können Sie auch einen Teil der Nachzahlung einbehalten und vorsorglich Widerspruch einlegen. Zur ordentlichen Prüfung der Nebenkostenabrechnung haben Sie übrigens ein Recht auf Einsicht in alle Belege und Rechnungen. „Auf keinen Fall sollten Sie die Zahlung aber gänzlich verweigern. Sie laufen sonst Gefahr in Zahlungsverzug zu geraten. Sollte sich dann herausstellen, dass die Abrechnung doch korrekt war, kann das ernsthafte Konsequenzen wie eine Abmahnung nach sich ziehen“, warnt Christina Bethke, Kooperationsanwältin der Deutschen Anwaltshotline. Sollte es doch so weit kommen oder weigert sich der Vermieter, offensichtliche Fehler in der Nebenkostenabrechnung zu korrigieren, sollten Mieter einen Anwalt konsultieren. Schnelle Hilfe und rechtssicheren Rat bietet dabei die telefonische Rechtsberatung über die Deutsche Anwaltshotline, die Mieter an 365 Tagen im Jahr unter 0900/1875000-11 erreichen (1,99 € / Min. inkl. 19% MwSt aus dem Festnetz der Deutschen Telekom, ggf. abweichende Preise aus Mobilfunknetzen).

Fazit: Die 3 wichtigsten Tipps für Mieter

1. Geht die Nebenkostenabrechnung mehr als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums bei Ihnen ein, können Sie eine etwaige Nachzahlung getrost ignorieren. Die Ansprüche Ihres Vermieters sind dann erloschen.
2. Gleichen Sie die Nebenkostenabrechnung mit Ihrem Mietvertrag ab: Nur was zuvor vertraglich vereinbart wurde, kann Ihr Vermieter später auch mit Ihnen abrechnen.
3. Selbst wenn Sie einen Fehler vermuten, gilt: Verweigern Sie die Zahlung der Nebenkosten nicht! Besser ist es, unter Vorbehalt zu zahlen. So vermeiden Sie eine Abmahnung, wenn sich die Abrechnung doch als korrekt herausstellen sollte.