

9 Tipps zur Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung

1. Zuerst muß geklärt werden, ob die Vermieterin/der Vermieter berechtigt ist, die Nebenkosten gesondert abzurechnen. Dies ist nur der Fall, wenn eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart wurde. Ist im schriftlichen Mietvertrag nicht angegeben, ob es sich bei der monatlichen Zahlung auf die Nebenkosten um eine Pauschale oder um eine Vorauszahlung handeln soll, geht dies zu Lasten der Vermieterin/des Vermieters. Die Mieterin/der Mieter kann dann entscheiden, ob es sich um eine Nebenkostenpauschale handeln soll, bei der keine Abrechnung erfolgt, oder um eine Nebenkostenvorauszahlung, bei der eine jährliche Abrechnung erfolgt. Wurden überhaupt keine gesonderten Nebenkostenzahlungen vereinbart, handelt es sich um eine Inklusivmiete, d.h. die Nebenkosten sind in der Miete mit enthalten und können nicht abgerechnet werden.

2. Danach muß geprüft werden, welche Nebenkosten abgerechnet werden dürfen. Nur die Nebenkosten, deren Abrechnung im Vertrag vereinbart wurden, können auch abgerechnet werden. Außerdem dürfen z.B. Verwaltergebühren, Instandsetzungskosten und Reparaturkosten nicht als Nebenkosten abgerechnet werden, auch wenn dies im Vertrag vereinbart wurde. Gleiches gilt für Antennenpauschalen und ähnliche Pauschalen und für sonstige Betriebskosten, soweit im Mietvertrag nicht festgehalten wurde, um was für sonstige Kosten es sich handelt.

3. Danach muß geprüft werden, ob die Nebenkostenabrechnung als solche korrekt ist. Bei einer korrekten Nebenkostenabrechnung müssen die einzelnen Nebenkosten gesondert aufgeführt werden. Bei jeder Nebenkostenposition müssen die Gesamtkosten, der Umlagemaßstab und der auf die jeweilige Mietpartei entfallende Anteil gesondert angegeben werden. Die Heizkosten und Warmwasserkosten müssen, von einigen Ausnahmen abgesehen, nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abgerechnet werden (siehe Ziffer 6.). In der Regel geschieht dies dadurch, daß der Mietpartei für ihre Wohnung die komplette Abrechnung der Ablesefirma in Kopie vorgelegt wird.

4. Danach müssen die bei den einzelnen Nebenkostenpositionen in Ansatz gebrachten Gesamtkosten überprüft werden. Falls die angesetzten Gesamtkosten relativ hoch sind, sollte die Vermieterseite aufgefordert werden, die Belege hierüber in Kopie vorzulegen oder die Mieterin/den Mieter die Belege einsehen zu lassen. Hierauf hat die Mieterin/der Mieter einen Anspruch. Bei Übersendung von Kopien kann allerdings die Vermieterseite die Kosten hierfür von der Mieterseite verlangen und zwar circa 0,50 DM pro Kopie. Bei großen Anlagen kann dies sehr teuer werden. Die Belegeinsichtnahme muß die Vermieterin/der Vermieter der Mieterseite am Ort der Wohnung ermöglichen.

5. Anschließend sollte der Umlagemaßstab überprüft werden. Soweit nichts anderes vertraglich vereinbart wurde,

können die Nebenkosten von der Vermieterseite grundsätzlich nach dem Wohnflächenverhältnis oder nach dem Verhältnis der Personenanzahl oder nach einem Mischverhältnis aus beiden umgelegt werden. Soweit eine Umlage nach dem Wohnflächenverhältnis erfolgt, sollte überprüft werden, ob die Wohnfläche der gemieteten Wohnung und die Gesamtwohnfläche richtig angegeben sind. Häufig werden z.B. bei Dachwohnungen die Dachschrägen nicht berücksichtigt, so daß hier eine zu große Wohnfläche bei der Mietwohnung angesetzt wird. Auch ist zu berücksichtigen, daß bei einer Umlage nach dem Wohnflächenverhältnis leerstehende Wohnungen zwingend mit berücksichtigt werden müssen, was ebenfalls häufig von Vermieterseite falsch gemacht wird. Bei einer Umlage nach Personenzahl muß geprüft werden, ob auch während der Abrechnungszeit erfolgte Zu- und Abzüge von Mieterin und Mietern berücksichtigt wurden.

6. Die Heizkosten und Warmwasserkosten müssen von wenigen Ausnahmen abgesehen nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abgerechnet und umgelegt werden. Dies bedeutet, daß 30 bis 50 % der Heizkosten und Warmwasserkosten nach dem Wohnflächenverhältnis und der Rest, d. h. 50 bis 70 % nach dem gemessenen Verbrauch umzulegen sind. Soweit eine Umlage nach dem tatsächlichen Verbrauch nicht möglich ist, da eine erforderliche Zwischenablesung nicht erfolgte, kann die Mieterseite die Heizkosten bzw. Warmwasserkosten um 15 % mindern. Soweit die Warmwasserkosten nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, da keine Zähler vorhanden sind, sind diese ausschließlich nach dem Wohnflächenverhältnis und nicht etwa nach der Anzahl der Personen umzulegen, es sei denn, es wurde im Mietvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Gerade dies wird häufig auch bei den von den Abrechnungsfirmen erstellten Abrechnungen falsch gemacht.

7. Schließlich muß überprüft werden, ob die geleisteten Vorauszahlungen korrekt ermittelt wurden.

8. Sollte die Vermieterin/ der Vermieter sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Nebenkosten immer noch nicht abgerechnet haben, kann man die Vermieterseite schriftlich auffordern, die Nebenkostenabrechnung innerhalb von 3 bis 4 Wochen vorzunehmen. Sollte die Vermieterin/der Vermieter dieser Aufforderung nicht nachkommen, kann dann die Mieterin/der Mieter bis zum Erhalt der Nebenkostenabrechnung die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen zurück behalten.

9. Untersuchungen und auch unsere Erfahrungen zeigen, daß gerade bei den Nebenkostenabrechnungen von Vermieterseite eine Vielzahl von Fehlern zu Ungunsten der Mieterseite gemacht werden. Es empfiehlt sich daher, die Nebenkostenabrechnungen genau zu überprüfen. Bei Unklarheiten sollte man sich rechtskundigen Rat einholen. Meistens lohnt sich dies.