

Das Merkblatt Nr. 14: Nebenkosten - die "Zweite Miete"

Noch viel schneller und drastischer als die Miete steigen die Nebenkosten. Durchschnittlich um etwa 8 Prozent sind allein die 14 "kalten" Nebenkosten gestiegen wie kommunale Gebühren, Versicherungen, Hausmeister, Fahrstuhl usw. Aber nicht nur Preis- und Gebührenerhöhungen oder der höhere Energieverbrauch bei kalten Wintern machen die zweite Miete zum Zankapfel Nummer 1 zwischen Mieter und Vermieter. Jede zweite Abrechnung ist nach Einschätzung von *Mieterbund*-Experten angreifbar. Eine Überprüfung lohnt (fast) immer. Zunächst ein

Überblick: Wie muss eine Abrechnung aussehen?

Eine Nebenkostenabrechnung muss eine Zusammenstellung der einzelnen Kostenarten enthalten, wobei jeweils die Gesamtbeträge genannt werden müssen. Ferner muss ein nachvollziehbarer Verteilerschlüssel angegeben sein, mit dessen Hilfe der Kostenanteil des Mieters berechnet wird. Sodann sind dem Gesamt-Anteil des Mieters die geleisteten Vorschüsse gegenüberzustellen. Wenn eine in diesem Sinne formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, ist eine Nachzahlung nach Verstreichen einer angemessenen Prüfungsfrist (maximal 1 Monat) fällig, ein Guthaben des Mieters sofort. Soweit Beanstandungen bestehen, kann der Mieter die Nachforderung in Höhe des streitigen Kostenanteils zurückhalten. Der Mieter hat das Recht, beim Vermieter die der Abrechnung zugrunde liegenden Original-Belege einzusehen. Anspruch auf Belegkopien besteht nur in Ausnahmefällen

Erster Prüfschritt: Muss überhaupt gezahlt werden?

Mieter müssen zusätzlich zur Miete nur dann die Nebenkosten zahlen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Ausnahme: Heizkosten, die verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Aus dem Mietvertrag muss sich ergeben, welche Nebenkosten im einzelnen bezahlt werden.

Zweiter Prüfschritt: Was sind Nebenkosten?

Die Betriebskostenverordnung legt abschließend fest, was Nebenkosten sind. 17 verschiedene Kostenarten gibt es. Drei Kosten betreffen Heizung und Warmwasser, die übrigen 14 "kalten" Nebenkostenarten sind: Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Fahrstuhl, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabel, Gemeinschaftswascheinrichtungen und sonstige Kosten wie z.B. Schwimmbad und Sauna im Haus.

Dritter Prüfschritt: Abrechnungszeitraum und -frist

Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum von 12 Monaten, z.B. 1.1. bis 31.12. oder 1.4. bis 31.3., angefallen sind. Spätestens 12 Monate nach Ende einer Abrechnungsperiode muss die Abrechnung dem Mieter vorliegen. Verspätete Nachforderungen des Vermieters verfallen. Der Mieter kann seinerseits die Abrechnung nur innerhalb von 12 Monaten ab Erhalt beanstanden.

Vierter Prüfschritt: Verteilerschlüssel

Die Heizkosten eines Hauses müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn eine Heizung mehr als zwei Wohnungen versorgt. Dann müssen mindestens 50 Prozent der Kosten anhand von Meßsystemen erfasst und verteilt werden. Bei den "kalten" Nebenkosten ist eine verbrauchsabhängige Verteilung bei den Wasserkosten möglich, wenn Wasserzähler installiert sind. Auch die Müllabfuhrkosten dürfen verursachungsabhängig umgelegt werden. Ansonsten muss wie bei den übrigen Kostenarten nach der Wohnfläche (oder einem vereinbarten Schlüssel, z.B. nach Kopfanteil) verteilt werden. Die Änderung des bisherigen Verteilerschlüssels ist in Ausnahmefällen zulässig, z.B. beim Übergang auf die verbrauchsabhängige Wasserabrechnung, dann aber nur für die Zukunft.

Fünfter Prüfschritt: Der Blick in den Betriebskostenspiegel

Um die Nebenkosten transparenter zu machen und Mietern einen Anhalt für die üblichen Kosten zu geben, gibt der Deutsche Mieterbund jährlich einen Betriebskostenspiegel heraus. Der Spiegel nennt zu den einzelnen Betriebskostenarten die üblichen Kostensätze je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. So können Mieter (und Vermieter) feststellen, ob sparsam gewirtschaftet wurde oder ob Einsparmöglichkeiten bestehen. **Merke:** Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, bei der Abrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.