

Bekannt aus den ProSiebenSat.1-Teletexten



SIXX

LEBEN

ZWISCHEN

GOLD

BESSER LEBEN



Ratgeberbroschüre

BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE

www.besser-leben-service.de

Liebe Leserin, lieber Leser,

vielen Dank, dass Sie sich für unseren RATGEBER SERVICE entschieden haben. Sie halten nun die gewünschten Informationen in Ihren Händen.

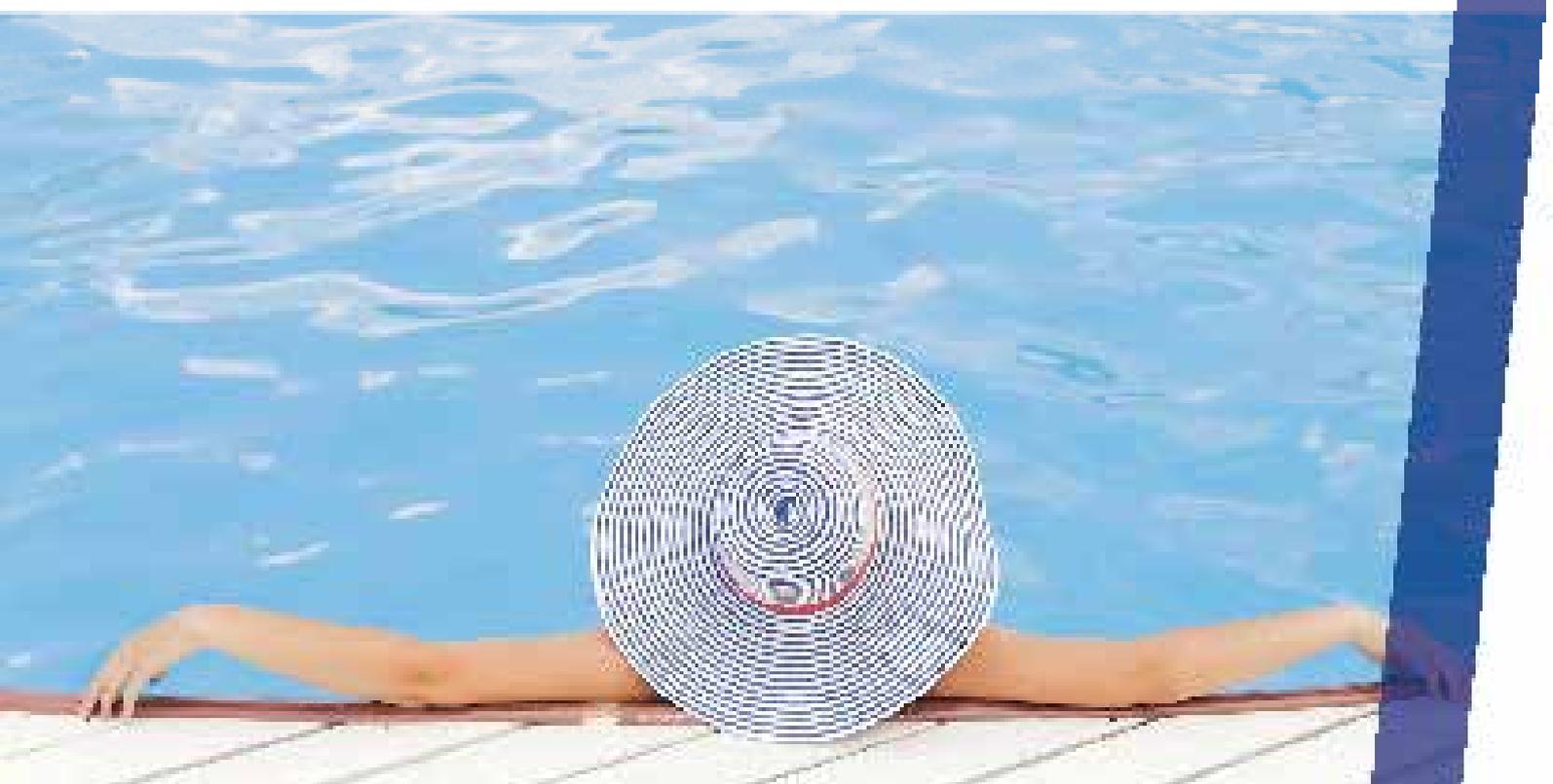
Experten und Fachjournalisten haben für Sie komplexe Themen übersichtlich und verständlich aufbereitet. Sie finden in dieser Ratgeberbroschüre wesentliche Fakten, Tipps und Tricks zum Thema, um Ihnen wichtige Entscheidungen zu erleichtern.

Ob es sich um Finanzen, Gesundheit und Prävention, Rente oder soziale Fragen dreht, gerne stehen wir Ihnen auch in Zukunft mit unseren vielfältigen Ratgeberbroschüren zur Seite.

Mit uns bleiben Sie auf einfache Weise besser informiert, so können Sie im Rahmen unseres BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE jeden Monat eine weitere Broschüren kostenfrei erhalten. Ein Anruf genügt.

Mit besten Grüßen

Ihr BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE Team



WIDERSPRUCH GEGEN DIE NEBENKOSTENABRECHNUNG

Die jährliche Abrechnung für den Mieter gehört zu den Pflichten des Vermieters. Doch immer wieder gibt es über die Abrechnungen Streit – der sich jetzt zuspitzen wird, wenn die ersten hohen Energieabrechnungen ins Haus flattern. Wir zeigen Ihnen, worauf Sie achten müssen: Wie prüfe ich die Nebenkostenabrechnung, insbesondere auch die Energie- und Heizkosten? Welche Fristen sind zu beachten? Droht die Kündigung, wenn man nicht zahlen kann? Und: Die Tricks der Vermieter bei der Abrechnung.

Die Krisen treiben die Energiepreise in die Höhe. Insbesondere die Kosten für Gas und Öl steigen immens. Für viele Verbraucher bedeutet dies, dass demnächst hohe Nebenkostennachzahlungen fällig werden könnten. Vermieter haben für die Nebenkostenabrechnung 2022 bis Ende 2023 Zeit. Die Strom- und Gaspreise sind zum Jahreswechsel 2022 stark gestiegen. Die Mehrkosten dafür werden für die Haushalte allerdings erst im nächsten Jahr sichtbar – wie hoch die Abrechnung für das Jahr aussehen wird, lässt sich kaum vorhersagen. Aktuell erstellen die Vermieter die Nebenkostenabrechnungen für das Jahr 2021, welche im Sommer oder Herbst verschickt werden sollen. Bereits jetzt sind größere Kostenanstiege bemerkbar.

Sowohl für Vermieter als auch für

Mieter ist es daher ratsam, bereits jetzt Rücklagen zu bilden, um die hohen Nachzahlungen stemmen zu können. Aber Achtung: Rechtlich unzulässig ist es nach der bisherigen Rechtslage, dass die Vermieter einseitig die Vorauszahlung der Nebenkosten vor dem Versenden der Jahresabrechnung erhöhen. Eine Ausnahme gilt, wenn beide Parteien damit einverstanden sind. Wer also mit seinem Vermieter die Abschlagzahlungen vorzeitig erhöhen möchte, sollte das Gespräch suchen. Somit kann die Nachzahlung zum kommenden Jahr etwas verringert bzw. aufgeteilt werden. Eine einseitige Erhöhung der monatlichen Abschlagzahlungen ist allerdings nur dann möglich, wenn vorab eine Nebenkostenabrechnung erstellt worden ist, wobei schon diskutiert wird, ob dies in der aktuellen Situation mit ungewöhnlich stark ansteigenden Energiekosten noch gilt.

Nebenkostenabrechnung: Was darf der Vermieter?

Ob Mieter oder Eigentümer - an der jährlichen Nebenkostenabrechnung kommt niemand vorbei. Aber welche Rechte und Pflichten kommen mit den Nebenkosten auf Sie zu? Wie geht man mit Nebenkostennachzahlungen um? Welche der Betriebskosten genau dürfen Vermieter zum Beispiel auf ihre Mieter umlegen? Und: Was zählt eigentlich alles zu Nebenkosten?

Nebenkosten entstehen nicht für das Heizen einer Wohnung. Die Wasserversorgung, Entwässerung, Gelder für die Straßenreinigung sowie Müllbeseitigung und Gartenpflege sowie öffentliche Lasten wie die Grundsteuer zählen ebenfalls zu den Nebenkosten. Auch andere Kosten wie Versicherungen für das Gebäude oder gemeinschaftliche genutzte elektronische Geräte können anteilig in die Nebenkosten einfließen.

Nebenkostenabrechnung und Nachzahlung: Diese Frist muss man beachten

Wer mehr verbraucht als gedacht, muss wohl oder übel mit einer Nachzahlung rechnen. Das ist besonders ärgerlich, wenn die Nebenkostenabrechnung erst spät kommt und man sie vielleicht schon nicht mehr erwartet. Aber wie lange darf der Eigentümer die Abrechnung zurückhalten? Der Vermieter muss spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums eine Nebenkostenabrechnung vorlegen. Der Zeitraum muss sich nicht zwangsläufig mit dem Kalenderjahr decken. Versäumt der Vermieter diese Frist, kann er auch in aller Regel keine Nachzahlung der Nebenkosten mehr verlangen! Beispiel: Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 muss der Vermieter bis zum 31.12.2022 dem Mieter übergeben haben.

Wie immer bestätigen aber Ausnahmen die Regel: Wer mit seinem Vermieter eine Nebenkostenpauschale vereinbart hat, muss keine Nachzahlungen leisten – auch wenn die tatsächlichen Betriebskosten viel

höher sind als der vereinbarte Pauschalbetrag.

Welche Nebenkosten dürfen Vermieter auf die Mieter umlegen?

Natürlich kostet eine Immobilie Geld. Die meisten Betriebskosten kann der Vermieter auf die Mieter übertragen. Aber Achtung: „Kosten für die Instandhaltung und -setzung des Gebäudes sowie für Reparaturen oder die Hausverwaltung, darf der Eigentümer nicht auf die Mieter umlegen. Übrigens: Die Nebenkosten, die im Mietvertrag nicht ausdrücklich auf den Mieter umgelegt wurden, gelten als bereits in der Miete enthalten! Die darf der Vermieter also auf keinen Fall gesondert abrechnen.

UMLAGEFÄHIGE NEBENKOSTEN

Der Deutsche Mieterbund hat einmal alle Nebenkosten zusammengefasst, die der Vermieter laufend auf den Mieter umlegen darf:

Grundsteuer oder auch „öffentliche Lasten des Grundstücks“: wird von der zuständigen Behörde erhoben

Wasserkosten: umfassen Kosten rund um die Wasserversorgung (Wassergeld, Wasseruhr, Wasseraufbereitungsanlage, Abrechnung der Wasserkosten)

Abwasser: Sind fällig für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- oder Sickergrube.

Fahrstuhl: Strom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege

und Reinigung sowie regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft.

Straßenreinigung / Müllabfuhr: Kosten, die die Stadt dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt.

Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung: Kosten, für Reinigung durch entsprechendes Personal und laufende Kosten der Ungezieferbekämpfung, zum Beispiel für ein Insektenspray.

Gartenpflege: Sach- und Personalkosten für Gartenarbeiten, Erneuerung von Pflanzen und Pflege von Spielplätzen.

Beleuchtung: Stromkosten für Außenbeleuchtung, Treppenhaus, Waschküche.

Schornsteinreinigung: Schornsteinfegerkosten (Kehrgebühren) und Kosten der Immissionsmessung.

Versicherungen: Gebäudeversicherungen gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherungen sowie Haftpflichtversicherungen für Gebäude, Öltank und Aufzug.

Hauswart: Personalkosten für den Hausmeister.

Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel: Bei der Antenne können Betriebs-, Strom- und Wartungskosten auf die Mieter umgelegt werden. Ggf. kommt beim Kabel noch die monatliche Grundgebühr hinzu.

Einrichtungen für die Wäschepflege: Kosten für die Waschküche (Waschmaschinen oder Trockner), das heißt Strom, Reinigung und

Wartung der Geräte.

Sonstige Kosten: Zum Beispiel Kosten für Schwimmbad und Sauna im Haus. Der Vermieter muss aber genau angeben, für welche Kostenart er Geld verlangt.

Diese Nebenkosten werden nach einem bestimmten Verteilerschlüssel auf die einzelnen Mieter des Hauses umgelegt. Entweder nach Kopfzahl oder nach Wohnfläche. Haben Mieter und Vermieter nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart, gilt die "Wohnfläche" als Verteilerschlüssel. Sind in allen Wohnungen Wasseruhren vorhanden, müssen Vermieter diese auch für die Verteilung der Kosten heranzuziehen.

Darf der Mieter Belege der Nebenkostenabrechnung einsehen?

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Schließlich kann jedem einmal ein Fehler unterlaufen, oder nicht? Der Mieter einer Wohnung oder eines Hauses hat das Recht, die Belege und Verträge zur Betriebskostenabrechnung einzusehen. Außerdem muss der Vermieter dafür sorgen, dass die einzelnen Rechnungsposten sowie die Gesamtrechnung übersichtlich und verständlich sind. Ewig Zeit lassen kann sich der Mieter aber nicht. Einwendungen gegen die Abrechnung müssen innerhalb eines Jahres gegenüber dem Vermieter erhoben worden sein.

So weit so gut. Aber was ist, wenn die Abrechnung falsch ist? Ist die Nebenkostenabrechnung falsch oder sind die veranschlagten Kosten

für den Mieter nicht nachvollziehbar, muss der Vermieter die Abrechnung korrigieren. Zu viel gezahlte Beträge kann der Mieter dann zurückfordern. Am Ende sollte in der Aufstellung unbedingt vermerkt sein, ob der Mieter eine Nachzahlung leisten muss oder ob er ein Guthaben hat – schließlich soll es ja für alle Seiten transparent bleiben.

Noch ein Tipp: Bevor ein Mieter die Abrechnung anzweifelt und Rückzahlungen fordert, sollte er jedoch im Mietvertrag prüfen, welche Betriebskosten auf ihn umgelegt werden können und ob diese überhaupt nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig sind. Zusätzlich muss der Mieter die Belege einsehen. Die Betriebskostenverordnung sagt aus, was genau zu den Betriebskosten gehört und was nicht.

STREIT UM DIE NEBENKOSTEN

Die meisten Mieter bekommen einmal jährlich eine Abrechnung über die Mietnebenkosten, zu denen bei zentral beheizten Wohnungen auch die Heizkostenabrechnung gehört. Wir nennen die wichtigsten Punkte, auf die man als Mieter/in achten sollte, um kein Geld zu verschenken.

Ist die Abrechnung rechtzeitig gekommen? Spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums muss sie dem Mieter vorliegen, sonst verfällt eine etwaige Nachforderung des Vermieters.

Umfasst die Abrechnung einen Zeitraum von 12 Monaten? Länger oder kürzer darf die Abrechnungsperiode nicht sein (außer in seltenen

Ausnahmefällen).

Sind die einzelnen Kostenarten konkret benannt und mit ihren jeweiligen Gesamtkosten aufgeführt? Ungültig: „sonstige Betriebskosten“.

Sind nur Kostenarten aufgeführt, die in Ihrem Mietvertrag vereinbart wurden? Bei älteren Mietverträgen ist oft nur ein Teil der laut Gesetz umlagefähigen Kosten aufgeführt.

Sind nur gesetzlich zugelassene Kosten aufgeführt? Unzulässig sind z. B. Verwaltungskosten, Bankgebühren, Reparaturen. Passen Sie besonders auf, wenn Sie eine Eigentumswohnung gemietet haben!

Sind auffällige Kostensteigerungen eingetreten? Vergleichen Sie die neue Abrechnung mit der vom letzten Jahr!

Werden Kostenarten erstmals aufgeführt? Das ist nur in engen Grenzen erlaubt. Lassen Sie sich beraten!

Ist ein nachvollziehbarer Verteilerschlüssel angegeben? Mit seiner Hilfe wird der auf Ihre Wohnung entfallende Kostenanteil berechnet.

Sind Ihre Vorauszahlungen in richtiger Höhe verrechnet worden? Passen Sie besonders auf, wenn Sie im fraglichen Zeitraum wegen Wohnungsmängeln (Schäden) die Miete gemindert oder sonstige Kürzungen vorgenommen haben.

Scheuen Sie sich nicht, von Ihrem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch zu machen. Als Mieter einer preisgebundenen („Sozial“-) Wohnung oder wenn der Vermieter auswärts sitzt

bzw. kein Verwaltungsbüro vor Ort hat, können Sie Belegkopien verlangen.

Wenn in der Wohnanlage auch gewerblich genutzte Räume vorhanden sind, kann das zu höheren Kosten führen, z. B. bei der Grundsteuer und den Versicherungen. **Hat der Vermieter entsprechende Abzüge gemacht?**

Wenn der Hauswart auch für Reparaturen und Verwaltungstätigkeiten zuständig ist: **Hat der Vermieter deren Kosten abgezogen?**

Wenn Sie eine Heizkostenabrechnung vom Vermieter erhalten: **Stimmt der Verteilerschlüssel mit dem des Vorjahres überein? Stimmen Ihre Verbrauchseinheiten?**

Wichtig: Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs tendiert dazu, dem Vermieter die Abrechnung möglichst leicht zu machen. Das verleitet zum Mogeln! Deshalb prüfen Sie jede Abrechnung „auf Herz und Nieren“! Lassen Sie im Zweifelsfall Ihre Abrechnung durch den Mieterverein prüfen. Dessen Experten wissen, wo die Schwachstellen sind und wo gemogelt wird.

WAS SIND TYPISCHE FEHLER IN NEBENKOSTENABRECHNUNGEN?

Viele Nebenkostenabrechnungen enthalten Fehler, die bares Geld für die Mieter bedeuten. Denn rund 81 Prozent der geprüften Nebenkostenabrechnungen sind fehlerhaft. Und das sind sieben typische Fehler, auf die Sie bei Ihrer Abrechnung achten sollten:

Warmwasserkosten nicht nach Verbrauch abgerechnet: Hat Ihr Vermieter das Warmwasser nicht nach Verbrauch abgerechnet, sondern geschätzt oder nach einer Formel berechnet, dürfen Sie den Posten pauschal um 15 Prozent kürzen.

Vermieter rechnet Kosten ab, die nicht im Vertrag stehen: Alle Kostenpositionen, die Ihr Vermieter abrechnet, müssen in Ihrem Mietvertrag stehen. Vergleichen Sie daher die einzelnen Kosten in Ihrer Abrechnung mit den Angaben im Vertrag. Fehlen einzelne Kostengruppen im Vertrag, müssen Sie nicht bezahlen.

Unzulässige Kosten: Sie können der Abrechnung widersprechen, wenn Ihr Vermieter Kosten auf Sie umgelegt hat, die er selbst tragen muss, wie Reparaturkosten, Wartungskosten für Rauchmelder oder Feuerlöscher, Bank- und Kontoführungsgebühren, eine einmalige Dachrinnenreinigung sowie Beiträge für eine Mietausfall- oder Rechtsschutzversicherung.

Frist nicht eingehalten: Hat sich Ihr Vermieter mehr als zwölf Monate Zeit gelassen für die Jahresabrechnung, darf er keine Nachzahlung von Ihnen verlangen.

Haben Mieter im Abrechnungszeitraum hingegen zuviel bezahlt, bleibt Ihr Anspruch auf Gutschrift bestehen. Falls der Vermieter auch nach Ablauf der Frist keine Nebenkostenabrechnung vorlegt, können Mieter diese notfalls gerichtlich einfordern.

Gewerberäume im Wohnhaus: Gibt es in Ihrem Wohnhaus auch eine Gewerbebeeinheit, sollte das bei Ihren Nebenkosten berücksichtigt werden. Denn in aller Regel verursacht ein Gewerbe deutlich höhere Nebenkosten. Hat Ihr Vermieter diese nicht herausgerechnet, sondern auf alle Mieter umgelegt, können Sie der Abrechnung widersprechen und sich erkundigen, warum er die gewerblichen Kosten nicht herausgerechnet hat.

Falscher Abrechnungszeitraum: Sind Sie gerade erst eingezogen, darf Ihr Vermieter die Kosten auch nur für die Monate berechnen, die Sie im Haus gewohnt haben und nicht für das gesamte Jahr.

Falscher Verteilerschlüssel: Die Verteilerschlüssel müssen in der Abrechnung angegeben sein und auch richtig sein. Vergleichen Sie dazu die Angaben mit Ihrem Mietvertrag. Es lohnt sich, die Wohnung nachzumessen, denn Nebenkosten sind nur nach den tatsächlichen Quadratmetern zu berechnen. Der Vermieter kann bei der Wahl des Verteilerschlüssels bei den verschiedenen Kostenpositionen recht frei wählen. Wichtig dabei ist, dass es dem Mieter erkenntlich ist, nach welchem Verteilerschlüssel – auch Umlageschlüssel genannt – abgerechnet wird.

Jedoch gibt der Gesetzgeber vor, dass die sogenannten warmen Betriebskosten – das sind die Kosten fürs Heizen und das warme Wasser – in der Regel nach Verbrauch abgerechnet werden müssen. Rechnet der Vermieter also die Heizkosten nicht nach Verbrauch ab, ist dies

falsch. Eine Ausnahme machen hier nur Mietwohnungen in Zweifamilienhäusern, wenn der Vermieter selbst in der zweiten Wohnung lebt. In dem Fall können die Heizkosten auch pauschal abgerechnet werden.

Die Nebenkostenabrechnung ist unvollständig: Damit die Nebenkostenabrechnung gültig ist, muss sie vollständig sein. Folgende Informationen müssen zwingend enthalten sein:

- für welche Wohnung ist diese Abrechnung erstellt
- Abrechnungszeitraum
- Auflistung aller einzelnen Kostenpositionen inklusive anteilige Kosten für den Mieter
- Gesamthöhe der Betriebskosten
- Angabe, ob sich aus der Abrechnung eine Nachforderung oder ein Guthaben ergibt

Der Mieter muss in der Lage sein, die Nebenkostenabrechnung vollständig zu kontrollieren. Ist dies nicht der Fall, ist die Abrechnung fehlerhaft.

Die Nebenkostenabrechnung ist nicht nachvollziehbar: Eine Nebenkostenabrechnung sollte so formuliert sein, dass sie nachvollziehbar ist und der Mieter sie einfach prüfen kann. Klar ersichtlich müssen folgende Kostenpositionen sein:

- Höhe der Gesamtkosten
- Wie sie auf den Mieter umgelegt werden (Umlage- oder auch Verteilerschlüssel)
- Welchen Anteil der Mieter zahlen soll
- Wenn er bereits Vorauszahlungen geleistet hat, welchen

Betrag diese haben

Anhand dieser Angaben kann der Mieter einfach die Nebenkostenabrechnung prüfen: Er kann nachrechnen, ob sein Anteil an den jeweiligen Nebenkosten stimmt und damit auch die Summe aller Nebenkosten. Dabei sollte der Mieter auch noch einmal in den Mietvertrag schauen: Nur nach dem Umlageschlüssel, auch Verteilerschlüssel genannt, der darin vereinbart wurde, dürfen die Nebenkosten auf ihn umgelegt werden. Ist dazu nichts im Mietvertrag festgelegt, müssen die Nebenkosten nach Anteil der Wohnfläche verteilt sein.

Jede unverständliche Kostenposition ist in der Regel ungültig. Der Mieter muss einzelne Nebenkosten, die er nicht selbst prüfen kann, auch nicht zahlen. Das gilt auch, wenn einzelne Angaben unverständlich sind, wie der Verteilerschlüssel „Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche*Monat“ (BGHAz.: VIII ZR 84/07).

Der Vermieter muss die Betriebskosten mit seinem Mieter auch dann innerhalb der Jahresfrist abrechnen, wenn ihm selbst die Jahresabrechnung des Hauses noch nicht vorliegt. Denn: Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümer gilt nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung für die Mieter. Ist die Ein-Jahres-Frist verstrichen, kann der Vermieter eine Nachforderung der Betriebskosten nur dann geltend machen, wenn er weder absichtlich noch fahrlässig die Verspätung der Jahresabrechnung verursacht hat. Hierfür muss er allerdings Beweise vorlegen können (BGH Az.: VIII ZR 249/15).

Heizkosten wurden falsch abgerechnet: Der Gesetzgeber bestimmt über die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), wie die Heizkosten verteilt werden müssen. Daher sollte der Mieter hier besonders genau hinschauen, wie sein Anteil berechnet wurde. In der Regel müssen mindestens 50, höchstens 70 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Bei vielen älteren oder schlecht gedämmten Mietshäusern sind 70 Prozent nach Verbrauch die Regel. Der übrige Anteil der Heizkosten wird nach Wohnfläche verteilt (§ 7 HeizkostenV). Hat der Vermieter die Heizkosten anders verteilt, darf der Mieter die geforderten Heizkosten um 15 Prozent kürzen (§12 HeizkostenV).

Leerstand wird auf Mieter umgelegt: Steht eine Wohnung im Haus über einen gewissen Zeitraum leer, so muss der Vermieter selbst die Kosten dafür tragen und kann sie nicht anteilig auf die restlichen Mieter umlegen. Die leerstehenden Wohnungen müssen bei den Gesamtkosten mit eingerechnet werden. Taucht also im Vergleich zum Vorjahr in der Abrechnung eine andere Gesamtquadratmeterzahl auf, so ist dies ein Anzeichen dafür, dass der Vermieter nur die vermieteten Wohnungen abgerechnet hat, um Kosten zu sparen. Das müssen Mieter aber nicht hinnehmen.

Vermieter missachtet Grundsatz der Wirtschaftlichkeit: Der Mieter kann prüfen, ob die einzelnen Kosten der Nebenkostenabrechnung zu hoch sind. Denn bei den Nebenkosten gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – der Vermieter muss

bei Maßnahmen und Entscheidungen, die die Nebenkosten des Mieters beeinflussen, ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis berücksichtigen (§ 556, Abs. 3 BGB). Eine saftige Nachforderung in der Nebenkostenabrechnung sorgt oft für Unmut. Doch grundsätzlich gilt: Mieter müssen in der Regel auch hohe Nachforderungen zahlen (BGH VIII ZR 195/03). Empfindet ein Mieter einzelne Nebenkosten als zu teuer, muss er das belegen können. Bei Gartenpflege, Gebäudereinigung oder Hausmeisterdiensten raten Fachanwälte: Der Mieter kann bei anderen Betrieben nachfragen, und Kostenvorschläge einholen.

IN DIESEN FÄLLEN IST EINE VERSPÄTETE NACHFORDERUNG MÖGLICH

Wenn der Vermieter nichts dafür kann, dass die Nachforderung zu spät kommt, muss der Mieter sie dennoch zahlen. Zum Beispiel, wenn der Stromanbieter verspätet eine höhere Stromrechnung nachreicht. Aber: „Die Post ist schuld“ gilt nicht. Wenn die Nebenkostenabrechnung rechtzeitig zur Post gebracht wurde, aber zu spät beim Mieter ankommt, ist sie dennoch unwirksam. Denn die Post gilt als Erfüllungsgehilfe des Vermieters, weil er sie mit dem Überbringen der Abrechnung beauftragt hat. Damit muss er für das Fehlverhalten der Post geradestehen (§ 278 BGB/ BGH VIII ZR 107/08).

HEIZKOSTENABRECHNUNG SELBST PRÜFEN – TIPPS FÜR MIETER*INNEN

Vier von fünf Heizkostenabrechnungen sind fehlerhaft. Hier erfahren Sie, worauf Sie achten müssen und welche Möglichkeiten Sie bei mangelhaften Abrechnungen haben. Die Heizkostenabrechnung selbst zu prüfen, ist gar nicht so schwer, wenn Sie wissen, worauf Sie achten müssen. Vergleichen Sie Ihre Heizkostenabrechnung mit Abrechnungen aus den Vorjahren:

Gibt es bei den Kosten für Heizung oder Warmwasser sehr große Abweichungen? Falls sich solche Abweichungen nicht durch andere Lebensumstände wie Familiennachwuchs oder eine Modernisierung erklären lassen, könnte ein Fehler vorliegen.

Sind Ihr Anteil am Heizenergieverbrauch und Ihr Anteil an der Gebäudefläche verhältnismäßig? Ihr Anteil am Heizenergieverbrauch sollte in etwa dem Anteil Ihrer Wohnung an der gesamten Gebäudefläche entsprechen. Wenn Sie sehr viel mehr Energie verbraucht haben, als nach der Fläche zu erwarten wäre, waren Sie vielleicht nicht besonders sparsam. Es ist aber auch möglich, dass Ihre Messgeräte nicht richtig zählen. Ihren Anteil am Verbrauch können Sie auch mit einem interaktiven Heizkostenrechner prüfen.

Ist der Abrechnungszeitraum korrekt? Der Abrechnungszeitraum muss ein Jahr betragen und direkt an die vorherige Abrechnung anschließen. Sind Sie umgezogen, be-

ginnt der Abrechnungszeitraum am Tag des Einzugs. In der alten Wohnung endet er am Tag des Auszugs.

Ist die Abrechnungsfrist eingehalten? Der Vermieter muss Ihnen Ihre Heizkostenabrechnung spätestens ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode zustellen.

Wurden Ihre monatlichen Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt?

In der Heizkostenabrechnung sind in der Regel die Summe der monatlichen Vorauszahlungen für die Heizung und die Nebenkosten enthalten. Im Mietvertrag ist die Höhe des monatlichen Abschlags festgelegt.

Sind die Energiebezugskosten plausibel? Um die Energiebezugskosten zu prüfen, teilen Sie die Energiekosten durch die gelieferte Energiemenge. Im Jahr 2021 lagen die durchschnittlichen Energiekosten in Deutschland bei:

Erdgas: 6 Cent pro kWh

Heizöl: 4,6 Cent pro kWh

Fernwärme: 9,2 Cent pro kWh

Wärmepumpen-Strom: 22,8 Cent pro kWh

Holzpellets: 4,8 Cent pro kWh

Holzhackschnitzel: 3,1 Cent pro kWh

Daran können Sie sich auch für die Abrechnung 2022 grob orientieren. Natürlich können sich die Preise regional unterscheiden. Sollte Ihr berechneter Wert jedoch deutlich über den durchschnittlichen Kosten liegen, fordern Sie Ihre/n Vermieter*in auf, die Energie günstiger einzukaufen. Dazu ist er/sie nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot im Bürgerlichen

Gesetzbuch verpflichtet.

Eine Stichprobe von co2online, dass die Energiepreise bei fast jeder zweiten Abrechnung um mehr als 10 Prozent über dem Durchschnitt lagen. In Häusern, die mit Fernwärme beheizt werden, waren sogar nur ein Drittel der Preise angemessen. Dies liegt häufig an einer zu großen Fernwärmeanschlussleistung und damit zu hohen Grundkosten.

Beachten Sie auch, dass im Rahmen der Dezember-Soforthilfe die Abschlagszahlungen für Dezember 2022 vom Staat übernommen wurde. Bei Mieter*innen wird diese Entlastung mit der jährlichen Heizkostenabrechnung des Vermieters oder der Vermieterin, die den Dezember 2022 umfassen, ankommen - in den meisten Fällen also im Laufe des Jahres 2023. Prüfen Sie, ob Sie die Dezember-Gutschrift erhalten haben.

Ausblick: Gas- und Strompreislösung erst für 2023 wirksam

Die Kosten für Gas und Strom wurden rückwirkend zum 1. Januar 2023 vom Staat gedeckelt. In der Heizkostenabrechnung sind zum Grundpreis also die reduzierten Arbeitspreise anzusetzen: für Erdgas 12 Cent pro Kilowattstunde, für Fernwärme 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Dieser Preisdeckel gilt allerdings nur für 80 Prozent des Jahresverbrauchs. Bezugspunkt ist in der Regel der Vorjahresverbrauch, der im September 2022 vom Versorger ermittelt wurde. Für den Energieverbrauch, der über diesem Kontingent liegt, zahlt der Mieter also den jeweils gültigen Marktpreis des Ver-

sorgers.

Ausblick: Ebenfalls ab 2023 neue CO₂-Abgabe-Regelung gültig

Mit dem Bezugsjahr 2023 taucht als neue Position in vielen Heizkostenabrechnungen der CO-Preis auf. Diese Abgabe wurde zwar schon seit 2021 auf fossile Brennstoffe aufgeschlagen. Als Teil der Energiebezugskosten wurde er bislang an den Mieter weitergegeben. Mit dem Abrechnungsjahr 2023 gilt ein Stufenmodell, nach dem der CO-Preis zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt wird. Ausschlaggebend ist die energetische Qualität des Gebäudes – also wie hoch der Heizbedarf pro Quadratmeter und Jahr ist (kWh/m²a). Auskunft darüber gibt der Energieausweis des Gebäudes bzw. der Energieverbrauchsausweis.

Je schlechter die energetische Qualität des Gebäudes ist, umso höher wird der Anteil, den der Vermieter trägt. Denn hier sind die Energieverluste des Gebäudes mit entscheidend für den Energiebedarf.

Sind die Kosten für den Betriebsstrom der Heizung angemessen?

Der Kostenanteil für den Betriebsstrom sollte maximal 5 Prozent der Brennstoffkosten betragen. Liegen die Kosten darüber, fragen Sie Ihre/n Vermieter*in nach der Stromrechnung. Wird der Strom zu einem eher teuren Tarif bezogen, können Sie den Abschluss eines günstigeren Vertrags einfordern. Der durchschnittliche Strompreis lag 2021 bei 31,4 Cent pro kWh.

Stimmen die angegebenen Verbrauchswerte? Das können Sie prüfen, indem Sie bereits zum Ende

des entsprechenden Abrechnungszeitraums die Werte an den Erfassungsgeräten Ihrer Wohnung ablesen: je nachdem wie der Verbrauch bei Ihnen gemessen wird - über die Heizkostenverteiler an Ihren Heizkörpern oder den Wärmemengenzähler für Ihre Wohnung. Auch die Warmwasserzähler sollten Sie regelmäßig ablesen und die Werte notieren, damit Sie diese in Ihrer Heizkostenabrechnung prüfen können. Dafür können Sie auch das kostenlose Energiesparkonto nutzen. Beachten Sie dabei, dass sich die Werte der Heizkostenabrechnung auf den vergangenen Abrechnungszeitraum beziehen und Sie diese also im Voraus ablesen müssen.

Ist der Restbestand bei Heizöl und Flüssiggas richtig angegeben?

Bei Heizöl oder Flüssiggas gibt es nach Ende einer Heizsaison in der Regel einen Restbestand im Tank. Prüfen Sie, ob dieser Bestand korrekt angegeben ist. Eine Bestandsangabe von 0 Litern ist sehr unwahrscheinlich.

Wurde der Verteilerschlüssel korrekt eingehalten?

Zwischen 50 und 70 Prozent der Heizkosten werden nach Verbrauch abgerechnet, der Rest nach Quadratmetern. Dieser Verteilerschlüssel ist im Mietvertrag festgehalten.

Ist die richtige Gesamtfläche des Gebäudes angegeben?

Die Hausverwaltung darf anteilige Kosten für leerstehende Wohnungen nicht auf die Mietparteien umlegen. Prüfen Sie deshalb die Wohnfläche des Hauses – die Quadratmeter-Angaben dürfen sich im Vergleich zum Vorjahr nicht ändern.

Welche Rechte haben Mieter*innen bei der Heizkostenabrechnung gegenüber dem/der Vermieter*in?

Mieter*innen haben ein Anrecht auf eine formal und inhaltlich korrekte Heizkostenabrechnung gemäß der Heizkostenverordnung. Heizkostenpauschalen sind grundsätzlich unzulässig. Insbesondere bei hohen Nachzahlungen durch die Mietparteien kommt es rund um die Heizkostenabrechnung häufiger zu Konflikten zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen. Mieter*innen können bei ihrem/ihrer Vermieter*in oder der Hausverwaltung die Rechnungen und Unterlagen einsehen, auf denen die Heizkostenabrechnung basiert. Dazu müssen sie sich innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Heizkostenabrechnung bei ihrem/ihrer Vermieter*in melden. Diese/r muss erlauben, dass Mieter*innen sich bei der Einsichtnahme Notizen machen oder die Unterlagen fotografieren. Die Belege können auch als Fotokopien versendet werden.

Entdecken Mieter*innen einen Abrechnungsfehler, können sie innerhalb eines Jahres Widerspruch gegen die Abrechnung einlegen. Zu den Pflichten von Mieter*innen gehört andersherum, die Montage von Verbrauchszählern in ihren Wohnräumen zu akzeptieren.

Wo kann ich meine Heizkostenabrechnung prüfen lassen?

Sollten Sie bei einem oder mehreren Punkten Ihrer Heizkostenabrechnung Unstimmigkeiten feststellen,

lassen Sie sich von einem Profi beraten – zum Beispiel beim Deutschen Mieterbund. Für Mitglieder ist das Prüfen der Heizkostenabrechnung in der Regel kostenlos. Die Adressdaten des Mietervereins in Ihrer Nähe finden Sie im „Online-Branchenbuch Rat und Tat“. Auch die Verbraucherzentrale hilft dabei, den eigenen Energieverbrauch zu verstehen. Beim kostenfreien Basischeck der Verbraucherzentrale kommt ein/e Energieberater*in zu Ihnen nach Hause, bewertet Ihren Verbrauch und prüft auf Wunsch auch Ihre Heizkostenabrechnung. Natürlich können Sie sich gegen eine entsprechende Gebühr auch Rechtsbeistand bei einem Anwalt/einer Anwältin für Mietrecht holen.

Wie können Sie der Abrechnung widersprechen?

Haben Sie bei der Kontrolle der Abrechnung Fehler gefunden, können Sie widersprechen und Ihren Vermieter um Klärung bitten. Sie haben hierfür zwölf Monate Zeit, Ihre Bedenken vorzubringen (§ 556 Abs. 3 BGB). Die Frist dafür endet Tag genau zwölf Monate, nachdem Sie die Abrechnung bekommen haben, und nicht erst am Ende des Kalendermonats (LG Berlin, Urteil vom 25. Oktober 2016, Az. 63 S 35/16). Die Jahresfrist beginnt erst, wenn Ihr Vermieter eine nachvollziehbare Abrechnung vorgelegt hat. Hat er Ihnen zwar die Nebenkostenabrechnung geschickt, aber bei mehreren Positionen nicht nachvollziehbar erklärt, wie diese Kosten auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden, liegt

keine ordnungsgemäße Abrechnung vor. Korrigiert er das nicht innerhalb des Jahres, hat er keinen Anspruch mehr auf Nachzahlung.

Sie müssen die Frist auch dann beachten, wenn Sie den gleichen Einwand schon bei Abrechnungen aus den Vorjahren erhoben haben (BGH, Urteil vom 12. Mai 2010, Az. VIII ZR 185/09). Oft findet sich in Abrechnungen auch der Hinweis, dass innerhalb von vier Wochen Widerspruch gegen die Abrechnung einzulegen ist. Das bedeutet nur, dass die Abrechnung nach 30 Tagen fällig wird. Haben Sie zu viel vorausbezahlt, muss Ihr Vermieter das Guthaben innerhalb von 30 Tagen erstatten. Umgekehrt müssen Sie eine Nachzahlung ebenfalls innerhalb von 30 Tagen überweisen. Ein Widerspruch ändert daran nichts. Sie sollten aber bei der Zahlung erklären, dass Sie gegen dem Vermieter Rückforderung vorbehalten. Trotz der 30-Tage-Frist haben Sie dann zwölf Monate lang Zeit, Einwände zu erheben.

Wichtig ist, dass Sie genau erklären, welche Kosten Sie nicht akzeptieren. Es reicht nicht, pauschal zu behaupten, die Kosten seien völlig überhöht oder die Kostensteigerungen seien nicht nachvollziehbar (AG Berlin Mitte, Urteil vom 21. Januar 2015, Az. 17 C 247/14).

Ein Widerspruch ist auch dann noch möglich, wenn der Mieter eine Nachforderung bereits bezahlt hat, denn sein Rückforderungsanspruch besteht weiterhin (BGH Az: VIII ZR 269/09). Bei einer Nachforderung, die wegen eines Fehlers zu hoch ist,

sollte der Mieter schnell handeln. Denn: Eine Nachforderung muss der Mieter innerhalb von 30 Tagen begleichen, sonst gerät er mit seiner Zahlung in Verzug (§ 286 BGB). Dazu hat er zwei Möglichkeiten:

Widerspruch und Zahlung mit Vorbehalt auf Rückforderung: Innerhalb der 30 Tage, nach denen der Mieter die Nebenkostenabrechnung erhalten hat, legt er dagegen Widerspruch ein und weist auf den Fehler hin. Er schreibt darin auch, dass er sich das Recht vorbehält, seine Zahlung zurückzufordern, und zahlt die volle Höhe der Nachforderung.

Widerspruch und Teilzahlung: Zu diesem Vorgehen raten Experten. Bei einem eindeutigen Fehler zahlt der Mieter nur jenen Anteil, der berechtigt ist und legt innerhalb der 30-Tages-Frist Widerspruch ein. Der Mietrechtsexperte sagt: „Hat der Mieter mit seinem Widerspruch Recht, muss er so dem Vermieter nicht wegen zu viel gezahltem Geld hinterherlaufen.“

Seinen Widerspruch sollte der Mieter schriftlich verfassen und begründen. Zudem sollte er beweisen können, dass der Vermieter den Widerspruch rechtzeitig erhalten hat. Bei einer persönlichen Übergabe sollte er daher einen Zeugen mitnehmen. Oder er lässt sich bei der Übergabe des Widerspruchs vom Vermieter eine Quittung ausstellen.

Auf den Widerspruch kann eine Nachbesserung folgen – die muss der Mieter nur innerhalb eines begrenzten Zeitraums dulden. Es gilt wie bei der Abrechnungsfrist auch: Innerhalb von zwölf Monaten nach

Erhalt der Nebenkostenabrechnung (§ 556 Abs.3 BGB) muss der Mieter eine Korrektur erhalten haben. Landet eine korrigierte Forderung des Vermieters nach Ende des Abrechnungszeitraumes im Briefkasten, ist sie in der Regel ungültig.

Sieht der Mieter einen Fehler, wo der Vermieter keinen sieht, kann es schnell zu Streit kommen. Im Zweifel sollten Mieter daher rechtzeitig den Rat eines Rechtsexperten einholen, vom Fachanwalt oder beim Mieterbund.

BEISPIEL WIDERSPRUCH:

Nebenkostenabrechnung für das Jahr

Sehr geehrte Damen und Herren,
die von Ihnen erstellte Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr ... habe ich am [Datum] erhalten. In einigen Punkten kann ich die Abrechnung nicht nachvollziehen und erhebe deshalb Widerspruch. Ich fordere Sie auf, die folgenden Fehler zu korrigieren und mir eine korrigierte Abrechnung zukommen zu lassen.

Zu den Fehlern im Einzelnen:

Hier ergänzen Sie die Fehler, die Sie gefunden haben. Das können zum Beispiel Kostenpositionen sein, die nicht umlegbar sind, etwa Beiträge für eine Mietausfallversicherung, Kosten für die Miete von Feuerlöschern oder Rauchwarnmeldern, Kontogebühren oder Kosten für die Hausverwaltung.

Ich bitte um Zusendung der Belege zu folgenden Kostenpositionen per E-Mail: (hier ergänzen Sie die Ko-

sten, bei denen Sie Zweifel haben. Seien Sie sich bewusst, dass Ihr Vermieter Ihnen die Kopien nicht schicken muss. Für diesen Fall müssen Sie einen Termin für die Einsicht in die Belege verlangen).

Ist es für die Überprüfung der Abrechnung nötig, dürfen Mieter auch die Einzelverbrauchsdaten ihrer Mitmieter einsehen (BGH, Az.: VIII ZR 189/17).

Was können Sie tun, wenn Ihr Vermieter die Belegeinsicht verweigert?

Wenn der Vermieter auch nach mehrfacher Aufforderung die Belegeinsicht verweigert, ergibt sich für den Mieter ein sogenanntes Zurückbehaltungsrecht (§273 BGB). Das bedeutet, er muss die eingeforderte Nachzahlung nicht zahlen. Unter Umständen kann er sogar künftige Zahlungen der Betriebskostenvorauszahlung stoppen (BGH, Az.: VIII ZR 38/11 GE 2012, 825). Im schlimmsten Fall kann der Mieter die Belegeinsicht über Gericht einklagen.

Laut gängiger Rechtsprechung gilt die Belegeinsicht dann als verweigert:

- Der Vermieter verweigert die Belegeinsicht schriftlich.
- Der Vermieter reagiert auf die schriftliche Aufforderung des Mieters nicht innerhalb der angemessenen Frist von 14 Tagen.
- Der Vermieter zeigt nicht alle notwendigen Belege.
- Der Vermieter gibt dem Mieter zu wenig Zeit für die Belegein-

sicht.

- Der Vermieter hat die Belege nicht ordentlich sortiert.
- Der Vermieter verhindert die Belegeinsicht anderweitig.

Was tun, wenn die Nebenkostenabrechnung nicht bezahlt werden kann?

Die Bundesregierung hat zwar Vorschläge eingebracht, dass Mietern nicht gekündigt werden darf, wenn sie ihre Nebenkostenabrechnung nicht bezahlen können. Auch der Deutsche Mieterbund fordert: „Es darf niemand seine Wohnung verlieren, wenn die Kosten der Preisanpassung nicht sofort geschultert oder die Nachzahlungen nicht innerhalb von 30 Tagen beglichen werden können.“ Um das zu erreichen, müsste das Mietrecht reformiert werden – und dies dürfte nicht so schnell vonstatten gehen. Von daher gelten weiterhin die entsprechenden Paragraphen im Mietrecht.

Von daher gilt: Zahlt ein Mieter seine Nachzahlung der Nebenkostenabrechnung nicht, so kann ihm deswegen nicht ohne weiteres die Wohnung gekündigt werden. Anders verhält sich das mit der Vorauszahlung der Betriebskosten. Zahlt er diese nicht, droht tatsächlich die fristlose Kündigung des Mietvertrages. Hat der Vermieter die Nebenkostenabrechnung formal ordnungsgemäß innerhalb der Abrechnungsfrist an den Mieter übergeben, ist der Mieter verpflichtet, in einem angemessenen Zeitraum eine eventuell sich ergebende Nachzahlung an den Vermieter zu bezahlen. Spätestens nach 30

Tagen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung kommt er in Zahlungsverzug (§ 286 BGB).

Hinweis: Als Betriebskosten werden nur jene Gebühren bezeichnet, die laufend entstehen und dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache dienen. Die Nebenkosten hingegen umfassen alle Kosten, die dem Vermieter im Zusammenhang mit der Immobilie entstehen. Nur die Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden.

Die Frage ist, ob der Vermieter dann dem Mieter, wenn er die Nebenkostennachzahlung nicht bezahlt, wegen Zahlungsverzug die Kündigung aussprechen kann. Schließlich gilt Zahlungsverzug als fristloser Kündigungsgrund. Allerdings trifft dies in diesem Fall, in dem es um eine Nebenkostennachzahlung geht, nicht zu. Dem Vermieter steht kein Kündigungsrecht zu. Warum dem so ist, ergibt sich aus der Interpretation des Gesetzes. Diese ist so lange maßgebend, bis der Gesetzgeber eine andere Regelung beschließt.

§ 543 II Nr. 3 BGB erlaubt die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund allgemein dann, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Dabei stellt das Gesetz seinem Wortlaut nach aber nur auf periodisch wiederkehrende Zahlungsverpflichtungen des Mieters ab (Bamberger/Roth/Ehlert BGB-Kommentar § 543 R.24). Dazu gehören neben der Miete die laufenden Nebenkostenzahlungen. Rückstände, die sich aus Einmalzahlungen wie

einer Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung ergeben, sind hingegen keine periodisch wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (Palandt/Weidenkass BGB-Kommentar § 543 R. 23).

Auch das OLG Koblenz führte aus, dass der Nachzahlungsbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung nicht als Mietzahlung und damit nicht als periodisch wiederkehrende Zahlungsverpflichtung im Sinne des § 543 II Nr. 3 BGB (frühere Fassung: § 554 BGB) zu sehen ist. Nach dieser Entscheidung müssen über die bloße Zahlungsverweigerung hinaus weitere Umstände hinzutreten, die das Verhalten des Mieters als besonders schwere Vertragsverletzung erscheinen lassen. Sprechen Sie daher mit Ihrem Vermieter.

Kann der Mieter eine Nachzahlung nicht sofort leisten, hat er rechtlich keinen Anspruch auf eine Ratenzahlung. Aber es sollte im Interesse beider Parteien sein, eine einvernehmliche Lösung zu finden, daher sollten Mieter für diesen Fall offen auf Ihre Vermieter zu gehen. Kann der Mieter die Nachzahlung nicht sofort begleichen, sollte er das offene Gespräch mit dem Vermieter suchen. Viele Vermieter sind verhandlungsbereit, was eine mögliche Ratenzahlung angeht. Wie viele Raten und in welchen Beträgen ist natürlich reine Verhandlungssache. Eine zeitnahe Ratenzahlung der fälligen Nachzahlung ist für jeden Vermieter immer noch einem Gang vor Gericht vorzuziehen. Daher ist die Offenheit des Mieters einem langfristigen und teuren Streit vor Gericht vorzuziehen.

Weitere Ratgeberbroschüren bestellen

Wir halten für Sie über 50 weitere Ratgeberbroschüren mit interessanten und wertvollen Informationen für Ihren Alltag bereit. Selbstverständlich aktualisieren wir unser Angebot fortwährend für Sie. Übrigens - im Rahmen des BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE können Sie sich jeden Monat kostenfrei eine weitere Broschüre zusenden lassen.

Wählen Sie aus diesen Kategorien:

- Rente & Vorsorge
- Gesundheit
- Beruf, Steuern und Finanzen
- Wellness & Ernährung
- Familie und Soziales

Alle verfügbaren Ratgeber können Sie ganz bequem einsehen auf unserer Internetseite www.besser-leben-service.de.

Alternativ stellt Ihnen unser Service Team die Ratgeber auch gern persönlich unter 030 - 231 888 394 vor. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



BESSER LEBEN RATGEBER SERVICE

Impressum:

GDI Gesellschaft für Digitale Informationsdienste mbH

Geschäftsführer: Jürgen Brockmann

Büro Leipzig: Lützowstraße 11 A, 04155 Leipzig

Büro Berlin: Oranienburger Straße 5, 10178 Berlin

Handelsregister: Amtsgericht Leipzig, HRB 16737

USt-ID: DE 209803796