



Die Nebenkostenabrechnung

Rechte, Pflichten und häufige Fehler im Bereich der Nebenkostenabrechnungen

Sowohl für Mieter als auch Vermieter ist schnell wieder ein Abrechnungsjahr vergangen und die Erstellung / Bearbeitung der Nebenkostenabrechnungen sind fällig.

Die Erfahrung zeigt, dass etwa die Hälfte aller Nebenkostenabrechnungen fehlerhaft ist.

Wie möchten an dieser Stelle wichtige Eckpunkte zur Nebenkostenabrechnung darstellen. Im gesetzlichen Sprachgebrauch wird der Begriff Betriebskosten verwendet.

Grundsätzliche Rechte und Pflichten (seitens Vermieter & Mieter)

Zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Nebenkosten (landläufig auch gerne Abschlag genannt) ist der Vermieter verpflichtet eine jährliche Nebenkostenabrechnung zu erstellen. Der Zeitraum muss hierbei nicht zwangsläufig mit einem Kalenderjahr übereinstimmen. Die Nebenkostenarten und -fristen sind hierbei in §556 ff. BGB geregelt. Die Arten der Betriebskosten im Detail sind in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt.

Fristen für die Nebenkostenabrechnung

Der Vermieter muss die Nebenkostenabrechnung spätestens zum Ende des 12. Monats nach Ende der Abrechnungsperiode an den Mieter zugestellt haben. Ein Abrechnungszeitraum darf grundsätzlich nicht länger als 12 Monate umfassen. Versäumt der Vermieter diesen 12 Monats-Zeitraum verliert er seinen Anspruch auf etwaige Nachforderungen. Selbstverständlich müssen Einzugstermine, welche innerhalb eines Abrechnungszeitraums stattfinden auch nur für die Mietmonate abgerechnet werden.

Seitens des Mieters sind zwei Fristen von Wichtigkeit. Einerseits hat der Mieter 12 Monate Zeit, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und bei Bedarf Einwand zu erheben. Andererseits beträgt die Zahlungsfrist für Nachforderungen seitens des Vermieters 30 Tage. Für den Fall, dass der Mieter Einwände hinsichtlich der Richtigkeit der Abrechnung erhebt, hat die Zahlung, dann unter Vorbehalt, dennoch innerhalb der 30 Tage zu erfolgen. Der Einwand gegen die Nebenkostenabrechnung hat der Mieter dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.

Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen verfristen nicht. Selbst wenn der Vermieter die Abrechnung nach Ablauf der 12 Monatsfrist erstellt, behält der Mieter den vollen Anspruch auf die Rückzahlung des Guthabens.



Inhalt und Form der Nebenkostenabrechnung

Die Nebenkostenabrechnung ist vom Vermieter grundsätzlich schriftlich zu erstellen. Der Inhalt der Abrechnung muss bestimmte Mindestanforderungen erfüllen. Diese sind der Abrechnungszeitraum, die Nennung des Verteilerschlüssels und die komplette Aufstellung der Gesamtkosten je Nebenkostenart. Die Übersicht muss für den Mieter übersichtlich und nachvollziehbar sein. Dabei ist es ausreichend, den Gesamtbetrag je Art der Betriebskosten anzugeben, eine genaue Berechnung der Kosten muss nicht beigefügt sein. Der Mieter hat aber ein Recht auf Einsicht in Belege und Rechnungen, falls er einen genaueren Einblick haben möchte oder die Abrechnung prüfen will.

Umlageschlüssel / Verteilerschlüssel einer Nebenkostenabrechnung

Der Verteilerschlüssel wird genutzt, um zu ermitteln, in welchem Maß die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden. Wird im Vertrag kein Verteilerschlüssel angegeben, muss laut Gesetz nach Wohnfläche abgerechnet werden.

Zulässige Verteilerschlüssel sind:

- Wohnfläche
- Personenzahl
- Wohneinheiten
- Verbrauch
- Kubikmeter Zahl des umbauten Raums

Nebenkostenarten und deren Auflistung in der Abrechnung

Umlagefähige Nebenkosten sind

- Grundsteuer
- Wasserkosten (Wassergeld, Kosten für eine Wasseruhr sowie Kosten für eine Wasseraufbereitungsanlage)
- Abwasser
- Heizkosten (Wärmeversorgung durch zentrale Heizungsanlage, zentraler Brennstoffanlage oder eigenständiger Wärmelieferung)
- Straßenreinigung, Winterdienst und Müllabfuhr, Mülltonnenreinigung
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Beleuchtung (Stromkosten für Treppenhaus, Außenbeleuchtung, Keller, Waschküche)
- Schornsteinreinigung, Feuerstättenschau
- Fahrstuhl (Betriebskosten / Wartungsarbeiten; Telekommunikationstechnik im Aufzug)
- Versicherungen (Gebäude-, Glas- und Haftpflichtversicherungen)
- Hauswart (Personalkosten für den Hausmeister)
- Gartenpflege (Sach- und Personalkosten, Kosten für die Erneuerung von Pflanzen)
- Wäschepflegeeinrichtungen (Betriebs- und Wartungskosten für Waschküche / Geräte)
- Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabel (Betriebs-, Strom- und Wartungskosten der Antenne sowie monatliche Grundgebühr des Kabelanbieters)



Arten der Zahlung von Betriebskosten

Die Zahlung der Nebenkosten durch den Mieter kann auf zwei verschiedene Arten erfolgen:

- durch eine Nebenkostenpauschale
- durch monatliche Vorauszahlungen der Betriebskosten mit der Kaltmiete

Bei beiden Varianten werden die Betriebskosten auf die Anzahl der Mietparteien, Personenzahl oder Wohnfläche aufgeteilt. Wasserkosten können durch Wasseruhren abhängig vom Verbrauch je Mietpartei abgerechnet werden.

Nebenkostenpauschale - Festgelegter (pauschaler) Betrag der Nebenkosten

Enthält der Mietvertrag eine Nebenkostenpauschale, wird die Zahlung der Nebenkosten vom Mieter in Form einer Pauschale geleistet, welche monatlich mit der Miete gezahlt werden muss. Eine zusätzliche Nebenkostenabrechnung am Ende eines Abrechnungszeitraums ist dann nicht zulässig. Der Vermieter geht dabei das Risiko ein, dass die zu zahlende Pauschale geringer ausfällt als die tatsächlichen Betriebskosten. Für den Mieter ergibt sich dadurch natürlich ein Vorteil, wenn weniger Nebenkosten zu zahlen ist, als eigentlich nötig.

Eine Anhebung der Nebenkostenpauschale ist nicht ohne weiteres möglich. Der Vermieter darf nicht einfach die Pauschale anheben. Eine Erhöhung der Nebenkostenpauschale ist nur möglich, wenn die Betriebskosten steigen. Dazu müssen nach § 560 BGB folgende Punkte Voraussetzung sein:

- die Pauschale ist schriftlich im Mietvertrag vereinbart
- der Vermieter hat sich eine mögliche Erhöhung vorbehalten
- die Gründe zur Erhöhung müssen schriftlich dargelegt und nachvollziehbar sein

Wichtig ist vor allem der dritte Punkt. Der Vermieter muss den Mietern eine nachvollziehbare und verständliche Übersicht der Nebenkosten vorlegen. Zudem muss die notwendige Erhöhung daraus klar ersichtlich vorgehen.

Zusätzlich ist bei der Verwendung der Nebenkostenpauschale zu beachten, dass Heiz- und Warmwasserkosten nicht durch eine Nebenkostenpauschale abgedeckt werden. Diese müssen abhängig vom Verbrauch abgerechnet werden.



Die Top-5 der häufigsten Fehler in Nebenkostenabrechnungen

(1) *Verspätete Abrechnung*

Nach § 566 Abs. 3 BGB ist der Vermieter verpflichtet bis spätestens nach Ablauf des 12. Monats des Abrechnungszeitraumes dem Mieter die Nebenkostenabrechnung zugehen zu lassen. Dabei ist der Zugang beim Mieter entscheidend. Außerdem wird bei einem Einwurf beim Mieter die Öffnung des Briefkastens am selben Tag vorausgesetzt und dies vor 19 Uhr. Kommt die Nebenkostenabrechnung verspätet an, darf der Vermieter keine Forderungen mehr stellen. Sollte ein Guthaben vorhanden sein, muss er es aber dem Mieter auszahlen.

(2) *Abweichungen vom Mietvertrag*

Einer der häufigsten Punkte für eine fehlerhafte Nebenkostenabrechnung, denn hier ist geregelt, welche Betriebskosten der Mieter zahlen muss und auf welchem Weg. Außerdem ist im Vertrag geregelt, welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Welche Kosten das sind, ist in der Betriebskostenverordnung festgelegt. Ebenso ist der Verteilerschlüssel im Mietvertrag festgelegt, mit dem der Vermieter die Betriebskosten auf die Mieter verteilt. Ist ein Umlageschlüssel festgelegt, erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten auf die Wohnfläche.

(3) *Falsche Umlage / Berechnung der Heizkosten*

Im Gegensatz zur Umlage der Betriebskosten, bei denen der Vermieter recht frei wählen kann, ist die Abrechnung der Heizkosten an ein Gesetz gebunden. Mindestens 50 % der Heizkosten müssen nach Verbrauch umgelegt werden. Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Wohnung mit den geeigneten Messgeräten ausgestattet ist. Denn nur dann ist eine verbrauchsorientierte Abrechnung gewährleistet. Vom Verbrauch unabhängige Inklusivmieten sowie eine Heizkostenpauschale ist nicht erlaubt. Rechnet der Vermieter dennoch danach ab, kann der Mieter die Heizkosten um mindestens 15% mindern.

(4) *Unvollständige Informationen auf der Betriebskostenabrechnung*

Der Mieter ist verpflichtet, die Abrechnung zu prüfen und Fehler in den Nebenkosten dem Vermieter zu melden. Folgende Informationen müssen in der Abrechnung enthalten sein:

- Abrechnungszeitraum
- Übersicht der einzelnen Kostenpositionen
- Verteilerschlüssel der Betriebskosten
- Betriebskostenanteil des Mieters
- Summe der erfolgten Vorauszahlungen durch den Mieter

(5) *Abrechnung nicht umlagefähiger Kosten*

Der Vermieter darf nicht alle Nebenkosten auf den Mieter umlegen. Entscheidend ist, was im Mietvertrag vereinbart ist. Aber auch hier können einzelne Positionen unwirksam sein. Selbst durch eine Vereinbarung im Mietvertrag lassen sich nicht umlagefähige Nebenkosten nicht zu umlagefähigen Kosten umwandeln. So eine Klausel ist automatisch unwirksam. So dürfen Instandhaltungsmaßnahmen sowie Verwaltungstätigkeiten nicht auf die Mieter abgewälzt werden.