

Verbotene Nebenkosten: Wenn die Warmmiete wärmer ist als gedacht

Die gute alte Wohnungsanzeige beinhaltet die wichtigsten Angaben, die wir über die aufgeführte Wohnung wissen müssen – von der Ausstattung und Anzahl der Zimmer bis zu der Art der Heizungsanlage ist alles mit drin. Am meisten interessiert uns aber die Warmmiete aka die Summe der Wohnungsmiete und aller Nebenkosten, denn diese müssen wir letztendlich monatlich an den Vermieter zahlen. In der Regel sind die Nebenkosten ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart, mit Ausnahme der Heizkosten, die je nach Verbrauch abgerechnet werden. Ob jeder einzelne Betrag in der Nebenkostenabrechnung rechtlich überprüft wurde und de facto zu zahlen ist, hinterfragen wir meistens gar nicht. Für uns gilt: Was als Warmmiete gilt, wird gezahlt.

Vor allem für junge Erwachsene, die zum ersten Mal ausziehen, können die anfallenden Kosten überrumpelnd sein. Hier sehen viele ungerechte VermieterInnen ein Schlupfloch, um ihre MieterInnen ums Ohr zu hauen. Zeit also, das Thema „Mietnebenkosten“ genauer unter die Lupe zu nehmen und zu verstehen, was dahintersteckt.

Nebenkostenvorauszahlung? Nebenkostenpauschale?

Was genau zu den Nebenkosten zählt, kann sehr unüberschaubar sein, weshalb eine Prüfung auf Rechtmäßigkeit kompliziert werden kann. Deshalb hier eine Übersicht: In der Regel wird zwischen den Mietvertragsparteien eine Nebenkostenpauschale festgelegt, die monatlich gezahlt werden muss. Diese Rechnung bezieht sich auf alle Betriebskosten, die direkt und indirekt durch die Nutzung der Immobilien anfallen. Mögliche Betriebskosten bilden sich zum Beispiel aus Heiz- oder

Stromkosten sowie die Wartung eines Blitzableiters, Kontrolle von Alarm- oder Videoüberwachungen, Reinigung von Dachrinnen oder auch Beheizung von Schwimmbädern. Im Falle eines Pauschalbetrags werden sämtliche Nebenkosten hochgerechnet und müssen dann monatlich von dem Mieter gezahlt werden. In diesem Fall ist keine jährliche Nebenkostenrechnung erforderlich.

Eine Nebenkostenabrechnung wird nur erstellt, wenn die Betriebskosten über eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart wurden – das heißt wenn die Nebenkosten nur nach Verbrauch verrechnet werden und Ende des Jahres erforderliche Beträge entweder zurückgefordert oder nachgezahlt werden müssen. Der Mieter hat dann einen Zeitraum von 12 Monate, um mögliche Veränderungen bzw. Zahlungen vorzunehmen. Von der Logistik her kann dieses Verfahren mehr Aufwand und Papierarbeit bedeuten, allerdings wird diese Abrechnung genau an deinen Konsum angepasst. Nun werden diese Betriebskosten nicht willkürlich von den Mieterinnen und Mietern gefordert, sondern hängen von dem vereinbarten Verteilerschlüssel ab. Je nachdem ob sich der Mieter für eine Zahlung nach dem tatsächlichen Verbrauch, der Personenzahl oder der Wohneinheit entscheidet, wird der genaue Anteil, den er zu tragen hat, entsprechend angeglichen. Ist im Vertrag nichts festgelegt, wird anhand der Wohnfläche abgerechnet.

Die Frage ist nun: An welcher Stelle werden Mieterinnen und Mieter über den Tisch gezogen? Fragt man die Mietvereine, enthält jede zweite Nebenkostenabrechnung Fehler. Eine sehr beunruhigende Tatsache. Übliche Pflichtverletzungen könnten zum Beispiel unvereinbarte Gebühren betreffen, die plötzlich in der jährlichen Abrechnung auftauchen. Zudem wird oftmals von Seiten des Vermieters der falsche Verteilerschlüssel angegeben, wodurch der Gesamtpreis deutlich teurer wird. Diese und viele weitere Beispiele werden von ungerechten Mietgesellschaften oder Privatvermietern eingesetzt, um einen unkollegialen Gewinn aus ihren Mieterinnen und Mietern zu erwirtschaften.

Kenn Deine Rechte

Eine Regel gilt immer: Wer seine Rechte kennt, kann sie auch einfordern. Dieser Spruch ist vor allem deswegen so wichtig, weil die Nebenkostenabrechnung leicht zu überprüfen ist, nur viele wissen nicht wie. Unter Umständen kann der Mieter viel Geld sparen.

Zunächst einmal gibt es strikt einzuhaltende Formalien für die Abrechnung der Mietnebenkosten. So ist es dem Vermieter rechtlich nicht erlaubt, ein wenig aussagekräftiges und formloses Blatt zur Darstellung der jährlichen Mietnebenkosten vorzulegen, vor allem wenn sie für den Laien nicht nachvollziehbar ist. Es besteht sonst die Gefahr, dass die zu zahlenden Beträge nicht klar und deutlich aufgeschrieben werden und so, untersagte Kosten unbemerkt in die Rechnung gelangen. Genau dies möchten wir vermeiden. Dazu ist es rechtlich vorgesehen, dass der Verteilerschlüssel, der für die Berechnung der Endsumme berücksichtigt wurde, angegeben wird.

Sind diese Formalien erfüllt, wäre der nächste Schritt die Beträge zu überprüfen. Dazu sollte man sich die Betriebsverordnung zu Hand nehmen, um sich einen Überblick verschaffen, welche Kosten überhaupt in der Nebenkostenabrechnung auftauchen dürfen. Insgesamt werden 17 verschiedene Arten von Betriebskosten aufgelistet, die der Mieter theoretisch zu tragen hat. Darunter zählen Betriebskosten für die Entwässerung, den Hausmeister, Müllbeseitigung oder Wartung von Etagenheizungen. Es wird allerdings auch aufgeführt welche Kosten nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Darunter zählen Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Versicherungs-, und Reparaturkosten sowie Gebühren für das Telefon, Bank oder Porto für Briefe.

Wisst Ihr aber was geschieht, wenn die Nebenkostenabrechnung zu spät in eurem Postfach landet? Angenommen eine Nachzahlung steht offen, aber die Nebenkostenrechnung ist zu spät bei dir

eingegangen: Dann musst Du sie nicht begleichen! Bei der nächsten fälligen Nebenkostenabrechnung könnt ihr dies beachten und eventuell eine große Rechnung sparen.