

Nebenkosten und kein Ende...



» Eine Nebenkosten-
abrechnung nach 1 ½
Jahren?

» 600 Euro
Heizkosten für
30 Quadratmeter?

» Muss der Mieter
wirklich die Grund-
steuer zahlen?

» Wieso wird das
Wasser nicht entspre-
chend meinem Ver-
brauch abgerechnet,
sondern nach
Personen?

» Nach 15 Jahren die
erste Nebenkosten-
abrechnung?

2,44 Euro pro Quadratmeter zahlen Mieter monatlich im bundesdeutschen Durchschnitt für die Nebenkosten des Wohnens.

Probleme mit Betriebskostenabrechnungen sind der Schwerpunkt Nummer 1 in der Beratung durch die Juristen des Mietervereins Nürnberg und Umgebung e.V.

eine zweite Miete

Zu einer regelrechten „zweiten Miete“ haben sich die Betriebskosten in der letzten Zeit entwickelt. Allen voran die Heizkosten. Und sie werden steigen: um 40 Prozent werden die Energiepreise wohl noch zulegen.

Die steigenden Energiepreise schärfen das Bewusstsein der Mieter für ihren Verbrauch. Umso wichtiger, dass die Abrechnung transparent und nachvollziehbar gestaltet ist. Nur so können Fehler und versteckte Kosten aufgedeckt werden.

Verschiedene Gesetze und Verordnungen regeln,

- welche Kosten überhaupt an den Mieter weitergereicht werden können,
- binnen welcher Frist über die Kosten abgerechnet werden muss und
- welche Angaben eine Nebenkostenabrechnung enthalten muss.

Und letzten Endes gibt der Mietvertrag vor, in welchem Maße von den gesetzlichen Möglichkeiten im konkreten Mietverhältnis Gebrauch gemacht wird. Nicht selten werden Kosten ein weiteres Mal abgerechnet, obwohl ein Mieter sie bereits mit seiner Teilinklusion abgibt. Oder ein Blick in die Erläuterungen zum Verteilschlüssel zeigt, dass die leerstehende Erdgeschosswohnung nun bei der Verteilung der Kosten nicht berücksichtigt wurde. Und immer wieder werden nach einem Wechsel des Wohnungseigentümers oder der Verwaltung Kosten in Rechnung gestellt, die zu tragen der Mieter nach seinem Vertrag überhaupt nicht verpflichtet ist. Ein Abgleich mit dem Mietvertrag lohnt sich daher in jedem Fall.

Unsere Juristen helfen Ihnen bei der Kontrolle Ihrer Abrechnung, erbitten von Verwaltung oder Eigentümer – wenn notwendig – die erforderlichen Belege, führen den außergerichtlichen Schriftwechsel und erläutern gern offene Fragen zu den oft recht unverständlichen Zahlenkolonnen. Als Mitglied des Mietervereins Nürnberg und Umgebung e.V. können Sie unsere Beratung so oft in Anspruch nehmen, wie es die Bearbeitung Ihres Falles erfordert.

schon gewusst?

- » Nebenkosten können als Pauschale oder als Vorauszahlung geleistet werden. Sind Vorauszahlungen vereinbart, erhält der Mieter eine Abrechnung, aus der sich eine Nachzahlung oder eine Gutschrift errechnet. Über die pauschal entrichteten Kosten wird nicht abgerechnet - eine Nachzahlung entfällt ebenso wie ein mögliches Guthaben. Über Heizkosten muss immer abgerechnet werden.
- » Oft sind Nebenkosten bei Vertragsschluss recht „optimistisch“ angesetzt. Lassen Sie sich daher am besten die Abrechnung des Vormieters zeigen, oder sich zusichern, dass die kalkulierten Kosten in etwa ausreichend sind. Rechnen Sie bei Neuanmietung mit mindestens 1,10 bis 1,30 Euro pro Quadratmeter allein für Heizkosten.
- » Ein komplettes Jahr hat der Vermieter Zeit, über die Nebenkosten abzurechnen. Versäumt er diese Frist dennoch grundlos, so kann eine Nachzahlung nicht mehr gefordert werden.
- » Belege müssen der Abrechnung nicht beiliegen. Oft werden sie jedoch auf Wunsch und gegen Kostenerstattung übersandt. Wenn nicht, hat der Mieter oft nur das Recht auf Einsichtnahme.
- » Verwaltungskosten hat der Mieter nicht zu erstatten. Erledigt also ein Hausmeister neben Reinigungsarbeiten etc. auch Verwaltungstätigkeit, muss der Vermieter diesen Anteil nachweisen und bei den Kosten berücksichtigen.
- » Eine Aufzugswartung gehört zum Betrieb des Aufzugs - eine Reparatur nicht. Derartige Kosten sind nicht vom Mieter zu erstatten, auch, wenn der Aufzug über einen „Rundum-Sorglos-Vertrag“ gewartet und repariert wird.
- » Nach einer vorbehaltlosen Zahlung auf eine Nebenkostennachforderung kann der Mieter nichts zurückfordern, selbst wenn er im Nachhinein einen Fehler erkennt. Die Zahlung wird insoweit als Anerkenntnis der Richtigkeit gewertet, das nachträgliche Kritik ausschließt.

Die vorliegende Informationsbroschüre stellt lediglich einen kurzen Abriss der Materie dar. Sie kann eine Rechtsberatung in einem konkreten Fall nicht ersetzen.



Herausgeber:
Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
Foto: fotolia

**Wenn Sie an einer Mitgliedschaft interessiert sind,
richten Sie Ihre Anfrage bitte an:**

Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg

Hauptverwaltung Nürnberg **Tel: 0911 - 2 20 29**
Fax: 0911 - 22 60 09

Beratungsstelle Erlangen **Tel: 09131 - 20 67 77**
Kath. Kirchenplatz 10, Erlangen

Beratungsstelle Schwabach **Tel: 09122 - 1 77 73**
Friedrichstr. 25, Schwabach

e-mail: info@mieterverein-nuernberg.de

www.mieterverein-nuernberg.de