

Nebenkostenabrechnung – Immer gründlich prüfen !

Auch wenn der Mieter aufgrund der Nebenkostenabrechnung eine Rückzahlung erhält, ist dies keine Garantie dafür, dass die Abrechnung richtig ist.

Jeder Mieter braucht nur die Nebenkosten zu zahlen, die ausdrücklich im Mietvertrag auf ihn umgelegt sind. Hierbei reichen ungenaue Formulierungen wie „städtische Gebühren“ nicht aus. Verschiedene Positionen wie Verwaltungskosten, Kontoführungsgebühren oder Reparaturrechnungen dürfen überhaupt nicht auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn dies im Mietvertrag steht. Gleiches gilt für die Mieter von Eigentumswohnungen hinsichtlich der Instandhaltungsrücklage.

Der Vermieter muss, immer über einen Abrechnungszeitraum von einem Jahr, eine verständliche, nachvollziehbare Abrechnung erstellen. Kosten aus einem bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum dürfen nicht in die neue Abrechnung einfließen, auch wenn sie der Vermieter bei der damaligen Abrechnung vergessen hat. Ist dies dennoch geschehen, muss der Vermieter dem Mieter die überzahlten Beträge zurückzahlen.

Aus der erteilten Nebenkostenabrechnung müssen die für das Haus entstandenen Gesamtkosten, der Umlageschlüssel und die auf den einzelnen Mieter entfallenden Kosten deutlich erkennbar sein.

Ebenso müssen die geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt werden.

Der Vermieter muss spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode abgerechnet haben, danach kann er keine Zahlungen mehr vom Mieter fordern – einzige Ausnahme: er hatte die Verspätung nicht zu vertreten.

Muss der Mieter eine Nachzahlung leisten, darf ihm hierfür keine zu kurze Frist gesetzt werden. Vielmehr hat er das Recht, die Nebenkostenabrechnung gründlich zu prüfen bzw. an kundiger Stelle, z.B. beim Mieterbund, prüfen zu lassen. Der Mieter hat auch das Recht, Einsicht in die Belege zu bekommen, und zwar allein oder mit einem sachkundigen Vertreter des Mieterbundes. Hierzu muss der Vermieter auf Aufforderung einen Termin benennen.

Wenn die Abrechnung nicht in Ordnung ist, kann der Mieter die Nachzahlung bis zur Erstellung einer fehlerfreien Abrechnung zurückbehalten. Das gleiche gilt bis zur angeforderten Einsichtnahme in die Bücher des Vermieters.

A l s o : Erst prüfen, dann zahlen !



Mieterbund Nordhessen e. V.
Königsplatz 59/Eingang Poststr. 1, 34117 Kassel
Tel.: (0561) 81 64 26 – 0
Fax.: (0561) 81 64 26 – 28
www.mieterbund-nordhessen.de
e-mail: mieterbundnordhessen@t-online.de