

# Der Ärger mit der zweiten Miete

**NEBENKOSTEN** Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist falsch. Thomas Kliemann, Vorsitzender des Mieterschutzbundes Bamberg, deckt typische Fehler auf.

VON UNGERER MITARBEITERN  
VANESSA SCHNEIDER

**Bamberg** - Verständliche Abkürzungen, Rechenfehler und verwirrende Zahlen - viele Mieter ärgern sich, wenn die jährliche Nebenkostenabrechnung ansteht. Trotz hoher Vorauszahlungen verlangt der Vermieter eine satte Nachzahlung, die Mieter oft zu Recht empört.

Thomas Kliemann, Vorsitzender des Mieterschutzbundes Bamberg und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, rät, insbesondere bei Nachzahlungen genau hinzusehen, „denn mehr als jede zweite Abrechnung ist falsch“. Rechenfehler, Unwissenheit und Beratungsresistenz der Vermieter nennt der Spezialist als Hauptgründe für die Fehler in der Abrechnung.

Den größten und teuersten Posten der Rechnung nehmen die Heizkosten ein. Zahl der Bekannte ein paar Strafen weiter viel weniger für den

Brennstoff, ist das für den Mieter unverständlich. Häufig sucht er dann den Fehler beim Vermieter. Dieser sollte laut Gesetz stets wirtschaftlich handeln. Das bedeutet aber nicht, dass er das billigste Angebot wählen muss. Zuverlässigkeit des Anbieters oder besondere örtliche Verhältnisse dürfen die Entscheidung beeinflussen. Auch sind lokale Preisunterschiede für Erdgas oder Fernwärme für Schwankungen der Einsparpotenziale verantwortlich. Bezahlen muss der Mieter für den Brennstoff und seine Anlieferung, die Überwachung, Wartung, Prüfung und Reinigung der Anlage. Außerdem muss die Heizung korrekt abgelesen werden. Schätzungen muss man nicht dulden.

## Betriebskostenverordnung

Weitere Posten der Nebenkostenabrechnung legt die Betriebskostenverordnung fest. In 17 Punkten wird aufgelistet, was auf den Mieter umgelegt werden darf: Gebühren für Straßenreinigung, Abwasser, Warmwasser, Grundsteuer, Hausreinigung, Hausmeister, Allgmeinestrom, Hausversicherung und die Gartenpflege. Im letzten Punkt der

Verordnung finden sich „sonstige Kosten“ ein. Diese muss der Vermieter im Vertrag genau festgelegt haben. „Punkt 17 sollte aber nicht als Sammelbecken für alle möglichen Betriebskosten genutzt werden“, sagt Kliemann. Stutzig sollten auch Posten machen, die viel zu hoch angesetzt sind. „Eine 1700 Euro teure Gebäudereinigung ist nicht realistisch.“ Damit die Rechnung wirksam ist, müssen Formalitäten eingehalten werden. Sind im Vertrag zwei Vorauszahlungsbeiträge ausgewiesen, etwa einer für Heizung, der andere für die restlichen Betriebskosten, müssen sie auf der Rechnung je in einem eigenen Posten abgehandelt werden. Dem Gesetz zufolge muss die Rechnung übersichtlich und klar formuliert sein, damit sie für jeden Mieter verständlich ist. Binnen eines Jahres muss sie an den Mieter gegeben werden.

## Falsche Verteilerschlüssel

Während seiner Arbeit hat es Kliemann häufig mit falschen Verteilerschlüsseln zu tun. Diese zeigen an, wie die Kosten verteilt werden dürfen. „Wenn nichts anderes vertraglich vereinbart ist, wird nach der Quadratmeterzahl abgerechnet.“ Der Betriebskostenverordnung zufolge darf nur umgelegt werden, was auch im Mietvertrag steht.

Doch was tun, wenn Fehler oder ein falscher Umlagemaßstab auf der Rechnung auftauchen? „Nicht verrückt machen“, sagt Kliemann, „in erster Linie beruht ein Mietverhältnis auf einer Vertrauensbasis.“ Laut Kliemann reagieren Vermieter häufig einsichtig bei Fehlern in der Rechnung. Mit einem schwierigen Vermieter solle sich der Mieter aber nicht wegen 20 Euro streiten. „Immer schön den Maßstab im Auge behalten und wirtschaftlich handeln.“

Geht es um größere Summen, ist es laut Kliemann sinnvoll, sich beraten zu lassen. In Bamberg gibt es für Mitglieder des Mieterschutzbundes zweimal in der Woche eine eigene Nebenkosten-Sprechstunde.

Der Verein schreibt auf Wunsch gegen eine geringe Gebühr einen Brief an den Vermieter. Besitzt der Mieter eine Rechtschutzversicherung, kann er sich an einen Anwalt für Mietrecht wenden.



Thomas Kliemann

## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Wohnung: 3  
Mietzeitraum: 1.1.2008 - 31.12.2009  
Abrechnungszeitraum: 1.1.2008 - 31.12.2009

31.12.2009

Abrechnungsposten	Umlageschlüssel	Gesamt-einheiten	Gesamtkosten in Euro	Erdgeschoss Kosten in Euro
Haftpflichtversicherung	Miteigentümeranteil	582	106,03	18,22
Brandversicherung	Vorderhaus	372	106,38	28,59
Wohngebäudeversicherung	Miteigentümeranteil	582	757,28	130,11
Gartenpflege	Miteigentümeranteil	582	472,33	81,16
Gebäudereinigung	Wohnheiten VH	3	1700,84	588,88
Müllabfuhr	Personentage	4331	355,00	119,67
Kaminkehrer	Vorderhaus	372	199,82	53,66
Straßenreinigung	Miteigentümeranteil	582	110,80	19,00
Kabelgebühr	Miteigentümeranteil	1	122,95	122,95
Niederschlagwasser	Erdgeschoss	582	23,22	7,74
Allgemeinstrom	Miteigentümeranteil	582	98,92	17,00
Betriebskosten TG	Miteigentümeranteil	582	29,46	5,08
Heizkosten WW, KW	Miteigentümeranteil	582	142,44	47,48
Grundsteuer	Miteigentümeranteil	582	211,91	705,97
	Erdgeschoss	1	139,17	139,17
<b>Gesamtsumme</b>			<b>6482,55</b>	<b>2084,68</b>
			<b>Gesamtkosten 2084,68</b>	
			<b>abzgl. Vorauszahlungen 1344,00</b>	
			<b>Nachzahlung 740,68</b>	

## Bestandteile der Nebenkostenabrechnung

1 **Richtig!** Kosten für gemeinsam genutzte Gebäudeteile dürfen abgerechnet werden.

2 **Richtig!** Die geleisteten Vorauszahlungen müssen von den Gesamtkosten abgezogen werden.

3 **Falsch!** Es dürfen maximal zwölf Monate abgerechnet werden.

4 **Falsch!** Die Umlageschlüssel Vorderhaus, Wohnheiten VH und Erdgeschoss sind unzulässig, Eigentümeranteil nur, wenn es vertraglich festgelegt wurde. Normalerweise wird nach Quadratmetern abgerechnet.

5 **Fehlerquelle:** Die Reinigung erscheint zu teuer.

6 **Falsch!** Mehrere Positionen dürfen nicht zu einem Punkt zusammengefasst werden.

7 **Fehlerquelle:** Die Zusammensetzung der Gesamtkosten ist nicht nachvollziehbar.

8 **Falsch!** Jährliche Gesamtkosten pro Jahr und je Kostentart müssen vorhanden sein.

9 **Fehlerquelle:** Der Umlageschlüssel muss nachvollziehbar erklärt sein.