

ALLE JAHRE WIEDER...

Wenn die Nebkostennachforderung kommt

Ende Oktober ist es für viele Mieter wieder so weit. Die Verbrauchswerte für Wasser, Heizung usw. werden abgelesen und mehr oder weniger kurze Zeit später kommt die jährliche Nebkostenabrechnung des Vermieters.

Mit großer Wahrscheinlichkeit wird dann für viele Mieter eine Nebkostennachforderung ins Haus stehen. Und viele Mieter werden sich dann erneut fragen, ob die Abrechnung ordnungsgemäß und die Nachforderung berechtigt ist.

Ist unserer Wohnung wirklich so groß? Sind die Kosten für Öl, Gas usw. tatsächlich so stark gestiegen? Stand die Wohnung im dritten Stock nicht monatelang leer? Und was macht der Hausmeister eigentlich genau?

Viele werden die Nachforderung zähneknirschend hinnehmen und zahlen. Wird schon alles seine Richtigkeit haben und schließlich will man ja auch keinen Ärger mit dem Vermieter haben.

Aber Zweifel bleiben. Und diese Zweifel sind nicht unberechtigt. Fachleute schätzen, dass jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch ist. Und es sind immer wieder die gleichen Fehler, die gemacht werden.

Wer trägt die Nebkosten?

Was viele nicht wissen: Nebkosten sind grundsätzlich Vermietersache. Mieter brauchen sie nur zu zahlen, wenn dies im Mietvertrag eindeutig geregelt ist. Allgemeine Formulierungen wie "Der Mieter trägt die üblichen Nebkosten" oder "Mietnebenkosten sind Angelegenheit des Mieters" sind unwirksam.

Der Vermieter muss allerdings nicht jede Position einzeln auführen. Der Hinweis, dass "neben der Miete... die Kosten für die Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsordnung Anlage 3 zu Paragraf 27 Absatz 1 zu zahlen" sind, reicht aus.

Welche Nebkosten sind umlegbar?

Zu den klassischen, auf den Mieter grundsätzlich umlegbaren Nebkosten gehören: Kalt-, Warm- und Abwasser, Heizkosten, Schornsteinreinigung, Fahrstuhl, Be-

leuchtung, Hausreinigung, TV-Versorgung, Gartenpflege, Einrichtungen der gemeinsamen Wäschepflege, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Hausmeister, Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung, öffentliche Lasten wie Grundsteuer, Ungezieferbekämpfung.

Grundsätzlich nicht umlagefähig sind demgegenüber Verwaltungskosten, Reparaturkosten, Öl- oder Gastankmiete, Mietausfallversicherung, Kosten einer Zwischenablesung. Mitunter werden solche Kosten in unverdächtigen Positionen versteckt. Wartungskosten etwa für einen Fahrstuhl sind umlagefähige Betriebskosten. Häufig bestehen hier sog. Vollwartungsverträge, die auch Reparaturen beinhalten. Diese Kosten müssen herausgerechnet werden.

Nebkostenbelege einsehen?

Wenn die nächste Nebkostennachforderung kommt, also nicht zähneknirschend zahlen, sondern genau hinschauen, was wofür in Rechnung gestellt wird und sich bei Zweifeln nicht scheuen, den Vermieter um Einsichtnahme in die Belege zu bitten. Hierzu ist er verpflichtet.

Und wenn Zweifel bleiben, anwaltlichen Rat einholen. Mitunter kommen dann recht abenteuerliche Dinge zu Tage. Wie etwa in dem Fall, von dem der Mieterverein Leverkusen berichtete, wo ein Vermieter versucht hatte, über die Position „Sonstige Kosten“ seine Zahnarztrechnung auf den Mieter abzuwälzen, mit dem Argument, dass er nach einem Streit mit seinem Mieter die ganze Nacht mit den Zähnen geknirscht habe und deshalb die Zahnarztbehandlung nötig war.

RA Ulrich Kreutzmüller

("Münsterische Sonntagszeitung" vom 15.10.2006)