

Tipps für unsere Mieter

Das ABC der Mietnebenkosten

Jeder Mieter erhält jährlich die Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung für die vorausgegangene Abrechnungsperiode; bei unserer Gesellschaft ist diese das Kalenderjahr.

Die Nebenkostenabrechnung ist auf den ersten Blick ein umfassendes, mehrseitiges Zahlenwerk, die jedoch gar nicht so kompliziert ist, wie sie erscheint. Mit Hilfe verschiedener Verteilerschlüssel werden die Kosten, die während des Abrechnungszeitraumes entstanden sind, auf die Bewohner eines Hauses umgelegt. In der Regel orientiert sich der Verteilerschlüssel an der Wohnfläche oder am tatsächlichen Verbrauch, falls entsprechende Messgeräte (z.B. Wasserzähler) vorhanden sind. Dies ist jedoch aus technischen Gründen nicht immer möglich, weshalb der Gesetzgeber auch andere Verteilerschlüssel zulässt (Wohnfläche, Miteigentumsanteile, Personenzahl udgl.).

Beim Abschluss des Mietvertrages wird dieser Verteilerschlüssel festgelegt und eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung vereinbart. In der Nebenkostenabrechnung werden dann die tatsächlich ermittelten Kosten zusammengestellt und mit den bereits bezahlten Vorauszahlungen gegengerechnet. Bei höheren Kosten als den geleisteten Vorauszahlungen hat der Mieter eine Nachzahlung zu leisten. Beträgt diese Nachzahlung mehr als 250,- EUR, so können Sie als Mieter unserer Gesellschaft diese Nachzahlung in zwei Raten, bei einer Nachzahlung von mehr als 900,- EUR in drei aufeinanderfolgenden Raten begleichen. Fallen die entstandenen Kosten im Vergleich zu den Vorauszahlungen geringer aus, bekommt der Mieter diese Differenz erstattet.

Welche Kosten dürfen überhaupt abgerechnet werden?

In Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, die auch Bestandteil jedes Mietvertrages ist, hat der Gesetzgeber die verschiedenen Betriebskosten festgelegt, die abgerechnet werden dürfen. Hierzu gehören beispielsweise die Kosten der Gebäudeversicherung, die Beleuchtungskosten für gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Treppenhauslicht) sowie der Außenbeleuchtung. Auch die Grundsteuer darf umgelegt werden. Wasser- und Abwasserkosten werden nach Verbrauch abgerechnet, falls eine Wasseruhr vorhanden ist, ansonsten über die anteilige Wohnfläche. Der Hausmeister und die Kosten der Außenanlagenunterhaltung gehören ebenfalls zu den abrechenbaren Kosten. Insgesamt 17 verschiedene Kostenarten dürfen in der Betriebskostenabrechnung in Erscheinung treten.

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Der Anstieg der Müllgebühren, der Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten höher ausgefallen. Wir, als Vermieter stehen hier vor dem Problem, dass wir diesen Anstieg auf Sie umlegen müssen, aber auf die Höhe der Kosten keinen Einfluss haben, da diese sowie die übrigen Betriebskosten bei den Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen entstehen. Leidtragende dieser Entwicklung sind sowohl Mieter, die höhere Kosten in Kauf nehmen müssen, als auch die Vermieter, die vom Gesetzgeber zur Ermittlung, Verteilung und zum Inkasso der Nebenkosten verpflichtet werden.