

Das kleine ABC der Nebenkostenabrechnung

Alljährlich erhält jeder Mieter eine Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung, die gar nicht so kompliziert ist, wie sie zuerst erscheint.

Mit Hilfe verschiedener Verteilerschlüssel werden die Kosten, die während eines bestimmten Abrechnungszeitraums – meist ein Jahr – 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 wie z. B. Wasserzähler vorhanden sind). Letzteres ist aus technischen Gründen nicht immer möglich.

Beim Abschluss des Mietvertrags wird eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung vereinbart. In der Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung werden dann die tatsächlichen ermittelten Kosten aufgezählt und mit den bereits bezahlten Vorauszahlungen gegen gerechnet. Sind tatsächlichen Kosten höher als die geleisteten Vorauszahlungen, hat der Mieter eine Nachzahlung zu leisten. Fallen die entsprechenden Kosten geringer aus, bekommt der Mieter die Differenz erstattet.

Welche Kosten dürfen abgerechnet werden?

In Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, die auch Bestandteil des Mietvertrags ist, legt der Gesetzgeber die verschiedenen Betriebskosten fest, die abgerechnet werden können. Hierzu gehören beispielsweise die Kosten der Gebäudebrandversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und Glasschäden. Die Beleuchtungskosten für Treppenhaus, gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenbeleuchtung sind ebenfalls zu den Nebenkosten zu rechnen. 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 oder Hauswart bekommt monatlich ein Entgelt, das ebenfalls in der Abrechnung auftaucht. Insgesamt 17 verschiedene Kostenarten dürfen in der Betriebskostenabrechnung in Erscheinung treten. Auch in Ihrem Mietvertrag sind die abzurechnenden Kosten aufgelistet und es wird auf die oben genannte Berechnungsverordnung hingewiesen.

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Beispielsweise sind die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Vergleich zu den Lebenshaltungskosten höher ausgefallen. Die Vermieter stehen hier vor dem Problem, dass sie zwar diesen Anstieg weiterberechnen müssen, aber auf die Höhe der Kosten keinen Einfluss haben, da die Kosten bei den Versorgungsunternehmen entstehen. Leittragende dieser Entwicklung sind sowohl die Mieter, die höhere Kosten in Kauf nehmen müssen, als auch die Vermieter, die vom Gesetzgeber zur Ermittlung, Verteilung und zum Einzug der Nebenkosten verpflichtet werden.