

Achtung: Nebenkosten

Prüfungsschema für Ihre Nebenkostenabrechnung

Haben Sie in Ihrem Mietvertrag eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart, werden einmal im Jahr im Rahmen der Nebenkostenabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten ermittelt. Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung über Einnahmen und Ausgaben enthalten. Der folgende Fragenkatalog soll Ihnen bei der Überprüfung ihrer Nebenkostenabrechnung behilflich sein.

1. Prüfen Sie, ob in der Nebenkostenabrechnung die Gesamtkosten, der Verteilerschlüssel sowie Ihr Kostenanteil übersichtlich gegliedert sind.
2. Wurden die geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen richtig berechnet und von dem ausgewiesenen Kostenanteile in Abzug gebracht?
3. Hat der Vermieter den Abrechnungszeitraum auf zwölf Monate begrenzt? Willkürlich gewählte Zeiträume können nicht Grundlage von Nebenkostennachforderungen sein.
4. Vergleichen Sie die aufgelisteten Nebenkostenpositionen mit den in Ihrem Mietvertrag aufgelisteten Nebenkosten. Wurden im Mietvertrag sämtliche Positionen aus der Nebenkostenabrechnung aufgeführt? Nur die Nebenkosten, die auch im Mietvertrag fest gehalten sind, dürfen in der Abrechnung auftauchen. Ausnahmsweise kann ein Verweis auf Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung im Mietvertrag ausreichen, um siebzehn verschiedene Nebenkostenpositionen auf den Mieter umzulegen.
5. Erscheinen einzelne Nebenkostenpositionen im Vergleich zur Vorjahresabrechnung ungewöhnlich hoch, besteht die Möglichkeit beim Vermieter in die Originalabrechnungsbelege einzusehen. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb einer Frist von zwölf Monaten schriftlich gegenüber dem Vermieter vorbringen. Für den rechtzeitigen Zugang dieser Einwendungen ist der Mieter nachweispflichtig. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter keine Einwendungen mehr geltend machen.

Nur wenn die Abrechnung den oben genannten Voraussetzungen entspricht, ist eine etwaige Nachzahlung fällig. Enthält die Abrechnung keine eigene Zahlungsfrist, haben Sie 30 Tage Zeit, die Abrechnung zu überprüfen. Sollten noch weitere Fragen offen bleiben, vereinbaren Sie einen Beratungstermin mit unserer Geschäftsstelle.