

Infos zu Nebenkostenabrechnungen und Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen

von Ursel Beck, Dezember 2022

1. Bei Abrechnungen nach dem Kalenderjahr müssen Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen bis 31.12. des Folgejahres erfolgen. Kommt die Abrechnung erst im Januar, müssen Mieter*innen eine Nachzahlung aus der Abrechnung nicht mehr bezahlen, bei einem Guthaben aus der Abrechnung steht ihnen dieses weiter zu.
2. **Der Mieter hat das Recht die Abrechnung zu prüfen.** Das ergibt sich aus § 259, Abs. 1 BGB. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter auch Verträge vorlegen muss, die den Betriebskosten zugrunde liegen (VIII ZR 38/11) und auch die Bezahlung der Rechnungen mit Zahlungsbelegen nachweisen muss (VIII ZR 118/17), wenn der Mieter das verlangt.
3. Der Mieter kann die Nachzahlung aus einer Abrechnung so lange verweigern, bis sich deren Richtigkeit durch Prüfung der Belege erweist. Zeigen die Belege, dass die Abrechnung falsch ist, muss der Vermieter sie korrigieren. Legt der Vermieter die Belege nicht oder nur einen Teil der Belege vor, muss der Mieter die Nachzahlung nicht leisten.
4. Nur im Zusammenhang mit einer Jahresabrechnung kann der Vermieter die monatliche Vorauszahlung anpassen. Ohne Vorlage von belegten Zahlen über erhöhte Kosten muss eine Erhöhung vom Mieter nicht akzeptiert werden. **Pauschale Erhöhungen können vom Mieter abgelehnt werden.** Es reicht auch nicht zu sagen, dass sich die Energiekosten verdoppeln und sich deshalb auch die Vorauszahlung verdoppelt. Die Vermieter müssen nachweisen, dass der Energieversorger zu einem bestimmten Termin die Preise um einen bestimmten Betrag erhöht hat. Es müssten in dem Fall aber auch die Entlastungen der Regierung (Dezember-Abschlag und Preisbremse ab Januar 2023) mit einbezogen werden. Das macht de facto kein Vermieter, weil es viel zu viel Aufwand ist. Deshalb können die Erhöhungen der Vorauszahlungen abgelehnt werden. Das wissen die Vermieter auch. In der Praxis spielen sie mit der Unwissenheit der Mieter über ihre Rechte und deren Angst die Wohnung zu verlieren, wenn sie nicht bezahlen. Es macht aber sicher Sinn, wenn das möglich ist, Geld beiseite zu legen, bis die Situation abschließend geklärt ist.
5. Eine Veränderung der Vorauszahlung kann sich dadurch ergeben, dass es eine größere Differenz zwischen den Kosten im Vorjahr und der Summe der Vorauszahlungen eines Jahres ergibt.

Dann kann die Vorauszahlung sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter auf **ein Zwölftel der Kosten des Vorjahres** geändert werden. Das kann dann bei einer Nachzahlung aus der Abrechnung eine Erhöhung und bei einer Gutschrift eine Absenkung sein. Falls der Vermieter bei einer Gutschrift aus der Abrechnung keine Absenkung der monatlichen Vorauszahlung vornimmt, kann der Mieter das selber tun. Er muss es dem Vermieter nur mitteilen.

6. **Fehlende Wärmemengenzähler. Nicht zu verwechseln mit den Heizkostenverteilern** an den Heizkörpern. Bei Miethäusern mit einer Zentralheizung mit der auch das Warmwasser erwärmt wird, müssen seit 2014 Wärmemengenzähler für die Aufteilung der eingesetzten Energie für Heizungen und Warmwasser eingebaut sein. Laut Mieterverein ist dieser Einbau in 40% der Wohnungen noch nicht erfolgt. In diesem Fall verteilen die Vermieter bzw. die Dienstleister Techem, Minol u.a. die Aufteilung der Energie nach einer Formel. Unter „Erläuterungen zur Trennung der Gesamtkosten Heizanlage“ muss angegeben sein, ob die Trennung mit der Formel

erfolgt ist, oder über Wärmemengenzähler. Wenn die nicht mehr zulässige Formel eingesetzt wird, hat der Mieter das Recht auf 15% Erstattung aus den Heiz- und Warmwasserkosten. Und zwar nicht nur der Energie- sondern der gesamten Kosten. Dieser Anspruch kann bis zu einem Jahr nach der Erhalt der Abrechnung geltend gemacht werden. Mehr dazu und Musterbrief zur Rückforderung der 15% hier

<https://mieterinitiativen-stuttgart.de/2022/08/02/fehlender-waermemengenzaehler-mieterinnen-duerfen-15-der-heiz-und-warmwasserkosten-kuerzen/>

und hier

<https://mieterverein-stuttgart.de/de/neuigkeiten/viele-mietshaeuser-besitzen-noch-immer-keinen-waermemengenzaehler-mieter-duerfen-die-heizkostenrechnung-um-15-prozent-kuerzen.html>

7. **Kollektive Gegenwehr organisieren.** Bei Wohnungsgesellschaften erfolgt die Abrechnung i.d.R in Wirtschaftseinheiten. Das heißt mehrere Häuser, die die gleiche Heizanlage, den gleichen Müllplatz oder sonst wie zusammenhängen werden gemeinsam abgerechnet. Die Straßennamen und Hausnummern, die in der Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden, müssen auf der Abrechnung stehen. Die Ausgangsposten sind hier für alle gleich und werden dann durch die gesamt Wohnfläche in dieser Wirtschaftseinheit geteilt und mit der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen multipliziert. Einige wenige Kosten sind verbrauchsabhängig: Wasser, Energie. Aber auch bei der Heizenergie werden 30 bis 50% nach Quadratmeter und der andere Teil nach Verbrauch abgerechnet. Wer also Unstimmigkeiten oder Fehler in der Abrechnung entdeckt, sollte sich mit seinen Nachbarn zusammentun zu einer Hausgemeinschaft oder Prüfgemeinschaft. Um eine solche Gemeinschaft zu gründen, kann man einfach einen Aushang an den Türen und Müllplätzen machen und zu einem ersten kurzen Treffen im Freien vor den Häusern einladen. Dann kann man einen Brief aufsetzen, den viele oder sogar alle mit Angabe ihrer Vertragsnummer unterschreiben. Man kann im ersten Schritt Belegeinsicht beantragen und die Bezahlung der Nachzahlung so lange verweigern bis die Kosten korrekt sind. Falls der Mieter die Heizkostenvorauszahlung erhöht, kann man das im gleichen Brief ablehnen. Dieses Recht hat der Mieter. Wenn keine Wärmemengenzähler installiert sind, kann man in diesem Brief für alle die 15% Rückerstattung der Heiz- und Warmwasserkosten verlangen.