

Allgemeine Mietrechtsberatung

Herr Max Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Erstellt am 15.09.2022

Sehr geehrter Herr Mustermann,

vielen Dank für Ihren Auftrag. Ich habe Ihre unten aufgeführte Frage vertretungsweise überprüft und bin zu folgendem Ergebnis gekommen:

Frage:

Bitte um Prüfung meiner Nebenkostenabrechnung.

Ergebnis und Begründung im Detail

In Ihrem Mietvertrag wurde in Ziffer 3.1 wirksam vereinbart, dass Sie als Mieter die Betriebskosten, d.h. die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, tragen. Sie haben sich wirksam zur Leistung monatlicher Vorauszahlungen verpflichtet.

Die Betriebskostenabrechnung muss als Mindestangaben die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Vorauszahlungen beinhalten, damit sie formell wirksam ist. Dabei sollen die Abrechnungsperiode, der Vermieter, der Mieter, das Mietobjekt und die korrekten Abrechnungspositionen benannt werden. Auch muss die Abrechnungsfrist eingehalten sein.

Dies ist bei Ihnen der Fall. Die Abrechnung ist formell nicht zu beanstanden.

Eine Abrechnung über die Betriebskosten muss zudem inhaltlich ordnungsgemäß sein. Auch dahingehend sind Ihre Unterlagen daher zu prüfen. Liegt ein inhaltlicher Fehler vor, erfüllt der Vermieter trotzdem seine Verpflichtung zur Abrechnung. Jedoch kann der Mieter eine Korrektur der Abrechnung von dem Vermieter verlangen. Dies wirkt sich häufig bei den Kosten vorteilhaft für den Mieter aus.

In Ihrem Fall gibt es folgende Auffälligkeiten:

- a. Die Kosten für die Position "Hausmeister" sind enorm hoch mit 1.607,50 €. Hier sollte zwingend eine Belegeinsicht genommen werden. So kann überprüft werden, ob auch tatsächlich Kosten für diese Position in dieser Höhe angefallen sind, die über die Betriebskosten auf Sie umgelegt werden können. Ich halte die behaupteten Kosten nicht für realistisch. Prüfen Sie sämtliche Vertragsunterlagen zwischen Vermieter und Hausmeister, verlangen Sie Einblick in die Einzelrechnungen, Stundenzettel, Gehaltsabrechnungen, etc.

b. Weiter fehlt es - nach den mir vorliegenden Unterlagen - an einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung. Es wird Ihnen nur ein Betrag mitgeteilt, der Ihren Kostenanteil darstellen soll. Zu Brennstoffkosten, Betriebsstrom und vor allem Ihren Verbrauchswerten wird nichts ausgeführt. Sollte eine Heizkostenabrechnung nicht übermittelt worden sein, können Sie diese weiterhin anfordern. Sie haben einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung und sollten diese auch anfordern.

In Ihrer Abrechnung kann ich darüber hinaus keine Auffälligkeiten inhaltlicher Art erkennen.

Sofern die Abrechnung noch weiter überprüft werden soll, bietet sich eine Belegeinsicht an.

Die Nachzahlung von fast 800 € können Sie aus meiner Sicht aktuell zurückbehalten, da zum einen Bedenken hinsichtlich der Höhe der Hausmeisterkosten bestehen, die Sie über eine Belegeinsicht überprüfen sollten und zudem eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung nicht vorliegt.

Handlungsempfehlung

Bringen Sie die vorgenannten Einwendungen vor, machen Sie von Ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch an der Nachzahlung und nehmen Sie Belegeinsicht. Als Mieter steht Ihnen ein Prüfungsrecht an der Abrechnung zu. Sie sollten zeitnah, d.h. innerhalb ca. eines Monats nach Zugang der Abrechnung die Prüfung derselben vornehmen.

Sie können bei Ihrem Vermieter vor Ort einen Termin vereinbaren und die Belege abfotografieren oder auch mit einer Begleitung gemeinsam einsehen. Der Begriff "Belege" umfasst im Einzelfall auch Ausschreibungsunterlagen, Leistungsverzeichnisse und Verträge, sofern dies für eine sachgerechte Überprüfung erforderlich ist. Ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien an Sie als Mieter ergibt sich ab einer Entfernung von ca. 30 km Verkehrsweg zwischen Ihrem Wohnort und dem Aufbewahrungsort der Unterlagen, die sind in der Regel bei dem Vermieter oder der Hausverwaltung befinden. Allerdings tragen Sie hierbei die Kosten. Diese sind abhängig vom Gerichtsbezirk und betragen bis zu 0,50 pro Seite, meist etwa 0,25 €. Über diese Kopierkosten hinaus kann der Vermieter jedoch keine Kosten, bspw. Verwaltungskosten von Ihnen verlangen. Sollte Ihr Vermieter eine Einsichtnahme der Belege verweigern, steht Ihnen ebenfalls ein Zurückbehaltungsrecht an Nachzahlungen gem. § 273 BGB zu. Ein Muster zur Belegeinsicht ist beigefügt.



Mit freundlichen Grüßen,

Rechtsanwalt Gabriel Fischer
Ehrensteinstraße 45
04105 Leipzig

Rechtliche Hinweise

Inhaltliche Verantwortung

Die rechtliche Prüfung der Mietrechtsfrage wurde vom zeichnenden Anwalt durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung

Alle vorhandenen Informationen (oben und in diesem Teil aufgeführt) wurden geprüft, insoweit als sie erkennbar mit dem Mietrechtsproblem in Verbindung standen.

Ermittlungsgrundlagen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen beruhen ausschließlich auf den von Ihnen auf mieterengel.de hochgeladenen oder mündlich verifizierten Angaben. Sollten weitere Vereinbarungen bestehen, die nicht übermittelt wurden, könnten diese das Prüfungsergebnis verändern.

Als Prüfungsunterlagen haben Sie mir

- Mietvertrag
- Nebenkostenabrechnung

zur Verfügung gestellt. Weitere Unterlagen lagen mir zu Prüfung nicht vor, insbesondere erfolgte keine Begutachtung des Mietobjekts vor Ort, weshalb der Zustand des Mietobjektes bei Ein- und Auszug nicht berücksichtigt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann es sich bei der vorgenommenen Prüfung lediglich um einen „Schnellcheck“ handeln. Das Prüfungsergebnis könnte bei Vorliegen weiterer Unterlagen und somit der Kenntnis weitere Details unterschiedlich ausfallen. Dies bitte ich unbedingt zu beachten.

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Veränderung, Kürzung, Erweiterung und Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die MieterEngel GmbH.

Dauer Datenspeicherung

Dieses Prüfungsergebnis wird ab dem Zeitpunkt der Erstellung für die Dauer von drei Monaten gespeichert. Nach Ablauf der 3-Monatsfrist behält sich die MieterEngel GmbH vor das Dokument zu löschen, so dass ein erneutes Herunterladen nicht mehr möglich ist. Wir raten Ihnen daher, dieses Dokument zu speichern.