

Heizkosten in der Nebenkostenabrechnung: Welche Rechte Mieter jetzt haben

Nathalie Pappelbaum

Mehr als jede zweite Betriebskostenabrechnung in Deutschland ist fehlerhaft. Das geht aus Rückmeldungen der Mietervereine Düsseldorf, Hamburg und Köln hervor, die vom unabhängigen Geldratgeber Finanztip im Rahmen einer aktuellen Anfrage ausgewertet wurden. Besonders häufig treten Unstimmigkeiten bei der Heizkostenabrechnung auf. Die Folgen für Mieter: Teils unberechtigte Nachforderungen in Höhe von mehreren hundert Euro.

Abrechnungsfrist endet am 31. Dezember

Mieterhaushalte müssen einmal im Jahr eine Betriebskostenabrechnung erhalten - bis spätestens zum 31. Dezember für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr. Wird die Abrechnung zu spät zugestellt, können Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden.

Was dürfen Vermieter abrechnen?

Ein häufiger Streitpunkt ist die Heizkostenabrechnung, insbesondere wenn Vermieter gesetzliche Vorgaben nicht einhalten. „Rechnet der Vermieter die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht nach Verbrauch ab, dürfen Mieter pauschal 15 Prozent der Heizkosten kürzen“, erklärt Sandra Duy, Finanztip-Expertin für energetische Sanierung.

Grundsätzlich dürfen Vermieter zwei Arten von Heizkosten auf die Mieter umlegen:

- Grundkosten, etwa für Betriebsstrom, Wartung, Reinigung, gesetzlich vorgeschriebene Messungen sowie die Miete der Messgeräte. Diese werden in der Regel nach Wohnfläche verteilt.
- Verbrauchskosten, also Kosten für Brennstoffe oder Fernwärme, die verbrauchsabhängig berechnet werden.

Das Verhältnis zwischen Grund- und Verbrauchskosten muss gesetzlich zwischen 50:50 und 30:70 liegen. Einseitige Aufteilungen sind unzulässig.

Hinzu kommt seit 2023 eine weitere Regelung: Die durch das Heizen entstehenden CO₂-Kosten müssen gemäß dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) fair zwischen Mieter und Vermieter verteilt werden. Maßgeblich ist der spezifische CO₂-Ausstoß des Gebäudes: je schlechter der energetische

Zustand, desto größer der Kostenanteil des Vermieters. In extremen Fällen können Vermieter bis zu 95 Prozent der CO₂-Kosten tragen.

Fehlt diese Aufschlüsselung oder ist sie unvollständig, dürfen Mieter die Heizkostenabrechnung um drei Prozent kürzen.

Recht auf Widerspruch innerhalb eines Jahres

Treten Unstimmigkeiten bei den Vorauszahlungen, Rechenwegen oder Umlageschlüsseln auf, können Mieter Widerspruch gegen die Abrechnung einlegen. Die Frist dafür beträgt ein Jahr ab Zugang der Abrechnung. In dieser Zeit können Mieter Einsicht in die Belege verlangen.

Allerdings gilt: Eine mögliche Nachzahlung muss in der Regel innerhalb von 30 Tagen beglichen werden – auch bei laufender Prüfung. Finanztip empfiehlt in solchen Fällen eine Zahlung unter Vorbehalt, um später Rückforderungen geltend machen zu können. Alternativ kann beim Vermieter ein Aufschub beantragt werden, bis die Abrechnung geklärt ist.

Bei formellen Mängeln, etwa falschem Abrechnungszeitraum, fehlenden Erläuterungen oder rechnerisch nicht nachvollziehbaren Positionen, können Mieter die Zahlung komplett verweigern und eine korrekte Abrechnung einfordern.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947465/Heizkosten-in-der-Nebenkostenabrechnung-Welche-Rechte-Mieter-jetzt-haben/>