

Heizkostenkostenabrechnung zu hoch – Was können Mieter:innen tun?

In Kürze

- Überprüfung der Abrechnung
- Fristen beachten und Zurückbehaltungsrecht
- Belege anfordern
- Regelungen zum Widerspruch
- Unterstützungs- und Handlungsmöglichkeiten bei korrekten hohen Nachforderungen

Wie lange haben Sie Zeit, die Abrechnung zu prüfen?

Grundsätzlich haben Sie **30 Tage Zeit**, die Abrechnung zu prüfen. Ist die Abrechnung nicht zu beanstanden, tritt nach Ablauf der 30 Tage Verzug ein. Das heißt, Vermieter:innen können dann Mahnkosten erheben und/oder eine Zahlungsklage einreichen.

Wie lange können Einwände gegen die Abrechnung erhoben werden?

Einwände gegen die Abrechnung müssen innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung erhoben werden (sogenannte Ausschlussfrist für Einwendungen). Einwände nach Ablauf dieser Frist werden nicht berücksichtigt.

Wann kann die Nachzahlung zurückbehalten werden?

Fordern Mieter:innen Einsicht in die Belege und gewähren Vermieter:innen diese nicht, besteht an der Nachforderung und an einer etwaigen Vorschusserhöhung ein Zurückbehaltungsrecht. Das Zurückbehaltungsrecht hebt die Fälligkeit der Forderung (siehe oben zu 1.) auf. Einsicht in die Belege sollte dann gefordert werden, wenn bestimmte Positionen unklar sind oder eine auffallend hohe Kostensteigerungen verzeichnen. Sie sollten schriftlich mitteilen, in welche Belege Sie Einsicht nehmen möchten. Neben den Rechnungen sind Vermieter:innen auch dazu verpflichtet, Verträge (zum Beispiel mit dem Hauswart oder dem Wärmeenergielieferungsunternehmen) vorzulegen. Haben Vermieter:innen bzw. dessen Hausverwaltungen ihren Sitz nicht in der Stadt, in der sich die Wohnung befindet oder handelt es sich um sozialen Wohnungsbau, sind Vermieter:innen zur Übersendung der Belege gegen Erstattung der Kopierkosten (in der Regel 0,50 €/Kopie) verpflichtet. Dann können Sie unter Fristsetzung schriftlich zur Übersendung der Belege auffordern. Bis zur Erledigung besteht das Zurückbehaltungsrecht weiter fort. In den übrigen Fällen sind Vermieter:innen grundsätzlich nicht zur Übersendung der Belege verpflichtet.

Er/Sie kann sie daher auf eine Einsichtnahme bei ihm/ihr vor Ort verweisen. In einem solchen Fall sollten Sie unter Fristsetzung darum bitten, Ihnen die Belege zuzusenden und zeitgleich alternativ 3 Termine während der üblichen Bürozeiten benennen, während der Sie Einsicht nehmen könnten und um Bestätigung eines der Termine bitten. Reagieren Vermieter:innen hierauf nicht, müssten Sie anschließend einen Termin benennen, an dem Sie vor Ort erscheinen, um die Einsicht zu nehmen. Zu diesem Termin sollten Sie sich von einem Zeugen oder einer Zeugin begleiten lassen.

➔ **Einen Formulierungsvorschlag für die Belegeinsicht finden Sie im Anhang.**

Genügt es, Widerspruch gegen die Abrechnung einzulegen?

Eine Nachforderung aus einer Abrechnung wird nur dann nicht fällig, wenn begründete Einwände gegen die Abrechnung erhoben werden. Um Einwände gegen die Abrechnung begründen zu können, ist vorher in der Regel die Einsicht in die Belege zu den strittigen Positionen erforderlich. Denn es genügt weder ein nicht begründeter Widerspruch gegen die Abrechnung noch der pauschale Einwand, dass die Kosten zu hoch sind, um die Fälligkeit der Nachforderung zu unterbrechen. Vielmehr müssen Sie die konkreten auffälligen Positionen benennen, für diese Position die Einsicht in die Belege verlangen und nach der Belegeinsicht den Vermieter oder die Vermieterin mit den konkreten Einwänden konfrontieren.

➔ **Weitere Informationen zur Belegeinsicht finden Sie in unserem Infoblatt 40!**

Wie ist zu verfahren, wenn eine Überprüfung einer auffallend hohen Heizkostenabrechnung nicht innerhalb der 30 Tage möglich ist?

Um Zeit zu gewinnen, sollten Sie innerhalb der 30 Tage die besonders auffälligen Positionen in der Abrechnung gegenüber Vermieter:innen kritisieren UND für diese unverständlichen Positionen **Einsicht in die Belege** verlangen.

Bei unverständlichen oder zweifelhaften Positionen kann bereits vor dem Beratungstermin die Belegeinsicht gefordert und im gleichen Zuge das Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung geltend gemacht werden. Mit den abfotografierten oder als Kopie zugesandten Belegen können Sie sich beim BMV beraten und bei der Formulierung der konkreten Einwände gegen die Abrechnung unterstützen lassen. Sobald die Belege vorliegen, sollte eine Überprüfung der Abrechnung zeitnah, **in der Regel innerhalb von 14 Tagen** erfolgen.

➔ **Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserem Infoblatt 74!**

Welche Möglichkeit gibt es, wenn die Nachforderung so hoch ist, dass sie nicht aus eigenen Mitteln gezahlt werden kann?

Auch wenn Sie bislang keine Transferleistungen (wie z.B. das Bürgergeld) beziehen, können Sie beim Jobcenter einen Antrag auf Kostenübernahme stellen. Dann wird, soweit Sie unter Berücksichtigung ihres Einkommens, Ihrer laufenden Kosten sowie der Nachforderung die Voraussetzungen für eine finanzielle Hilfe erfüllen, quasi für einen Monat Bürgergeld ausgezahlt, um die Nachforderung aus der Betriebs-/Heizkostenabrechnung zu decken. Der Antrag auf dieses Bürgergeld muss erst einmal nicht begründet werden. Die Abrechnung ist aber beizufügen!

- **Achtung:** Grundsätzlich muss der Antrag auf Bürgergeld in dem Monat gestellt werden, in dem die Nachforderung aus der Abrechnung über die kalten Betriebskosten bekannt wird. Der Antrag beim Jobcenter muss daher im gleichen Monat eingehen, in dem die Abrechnung über die **kalten Betriebskosten** zugegangen ist.
- **Etwas anderes gilt bei Heizkosten:** Bei Heizkosten, die bis zum **31.12.2023** den Mieter:innen zugegangen sind, kann der Antrag auf Übernahme der Nachforderungen von Heizkosten noch bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Fälligkeitsmonat gestellt werden. (§ 37 Abs. 2 SGB II).

➔ **Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserem Infoblatt 129!**

Sollte die Nachzahlung „unter Vorbehalt“ bezahlt werden?

Eine Nachzahlung unter Vorbehalt bietet sich an, wenn entweder die Abrechnung im Vergleich zur Vorjahresabrechnung keine Auffälligkeiten aufweist und eine Überprüfung der Abrechnung erst nach Ablauf der vier Wochen möglich ist oder wenn Vermieter:innen die Einsicht in die Belege gewährt haben und die Abrechnung rechnerisch korrekt ist.

Wird die Nachzahlung unter Vorbehalt geleistet, besteht die Möglichkeit, zu viel Gezahltes später zurück zu verlangen, wenn die Einwände gegen die Abrechnung begründet wurden und Vermieter:innen die Unstimmigkeiten nicht ausräumen konnten. Der Vorteil an einer Nachzahlung unter Vorbehalt ist, dass Sie nicht in Verzug geraten. Der Nachteil ist, dass ein bereits vorher ausgeübtes Zurückbehaltungsrecht an den Nachforderungen mit der Zahlung unter Vorbehalt verloren geht. Somit gibt es kein Druckmittel mehr, um die Belegeinsicht einzufordern. Dieser Anspruch müsste dann im Zweifel vor Gericht eingeklagt werden.

Außerdem müssen Sie später gegebenenfalls zu viel geleisteten Beträge wieder zurück fordern, von alleine werden die wenigsten Vermieter die Rückzahlung veranlassen.

Sollte man um eine Ratenzahlung bitten?

Erst wenn alle Möglichkeiten zur Überprüfung der Abrechnung ausgeschöpft sind (Belegeinsicht, Zurückbehaltungsrecht, erhobene Einwände, Einholung eines juristischen Rats) können Vermieter:innen kontaktiert und die Ratenzahlung erbeten werden.

Ein Anspruch auf eine solche Vereinbarung besteht jedoch leider **nicht**.

Was ist zu tun, wenn Vermieter:innen im Zuge der Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen für die Heizkosten erhöht?

Grundsätzlich haben sowohl Vermieter:innen als auch Mieter:innen im Zuge einer Abrechnung das Recht, die Vorauszahlungen in angemessener Höhe anzupassen. Hat die letzte Heizkostenabrechnung eine Nachforderung ergeben, können Vermieter:innen also die Vorauszahlungen für die Zukunft erhöhen, allerdings nur in angemessener Höhe. Ausgangspunkt für die Ermittlung einer angemessenen Erhöhung sind die tatsächlich entstandenen Heizkosten. Wegen der Preisschwankungen in den Jahren 2021 und 2022 sollten für beide Jahre die tatsächlich entstandenen Heizkosten (also ohne die geleisteten Vorauszahlungen abzuziehen) für 2021 und 2022 addiert und durch 24 Monate geteilt werden. So ergibt sich ein angemessener Betrag, der als Vorauszahlung für die zukünftigen Heizkosten angesetzt werden kann. Verlangen Vermieter:innen eine Vorschusserhöhung, die über diesen Betrag deutlich hinausgeht, müssen Sie ihm gegenüber schriftlich eine Anpassung der Vorschüsse auf die angemessene Höhe erklären.

Die Infoblätter liegen in unseren Beratungsstellen aus und sind auch online zu finden unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaeter.htm>

Als Mitglieder können Sie bei weiteren Rückfragen noch vor dem Beratungstermin auch unsere tägliche telefonische Kurzberatung anrufen, die Telefonnummer lautet: 030 22626152. Die Sprechzeiten für die Telefonberatung sind: Mo – Fr von 13-16 Uhr; Mo + Do auch von 17-20 Uhr.

Einen Beratungstermin können Sie unter 030 226 26 0 vereinbaren.

Bitte bringen Sie zum Beratungstermin folgende Unterlagen mit:

- **die vollständige Abrechnung (auch umseitig!)**
- **die Vorjahresabrechnung**
- **den Mietvertrag**
- **falls bereits eine Belegeinsicht erfolgt ist, die abfotografierten Belege**

Musterschreiben für die Bitte um Einsicht in die Belege einer Heizkostenabrechnung:

Herr/Frau
.....
.....Berlin
per Einschreiben mit Rückschein

Berlin, den.....(Datum)

Sehr geehrte Damen und Herrn,

am (Datum) haben Sie mir die Abrechnung über die Heizkosten übersandt. Die Abrechnung noch einige Unklarheiten aufweist, mache von meinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch und bitte um Übersendung folgender Unterlagen (0,26 € je Kopie erstatte ich Ihnen nach Erhalt):

1. (Wärmelieferungsvertrag)
2. (Wärmerechnung)

Sollte Ihnen die Zusendung der Kopien nicht zumutbar sein, so bin ich auch damit einverstanden, wenn Sie die Original-Unterlagen für mich in Ihrem Büro bereitlegen.

Hierfür biete ich Ihnen folgende Termine an:

1.(Datum) in der Zeit vonUhr
2.(Datum) in der Zeit von.....Uhr
3.(Datum) in der Zeit vonUhr

Zur Terminbestätigung bzw. zur Verabredung eines Ersatztermins genügt eine kurze telefonische Nachricht, meine Telefonnummer lautet:

Bis zur Vorlage einer ordnungsgemäß erstellten Abrechnung bin ich zur Nachzahlung und zur Zahlung erhöhter Vorschüsse nicht verpflichtet. Ich mache hiermit von meinem Zurückbehaltungsrecht an der geforderten Nachforderung bis zur Gewährung der Einsicht in die Belege Gebrauch. (Falls eine Einzugermächtigung erteilt wurde, ergänzen Sie bitte folgenden Satz:) Meine erteilte Einzugermächtigung kündige ich vorerst in Bezug auf die strittige Nachzahlung.

Ich bitte um Antwort bis zum.....(Datum / ca. 14 Tage einräumen).

Mit freundlichem Gruß