

BERLINER MIETER:INNEN

vereint

BERATEN. VERNETZEN. VERTRETEN.

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 Nachforderung zurückbehalten werden?

Fordern Mieter:innen Einsicht in die Belege und gewähren Vermieter:innen diese nicht, besteht an der Nachforderung und an einer etwaigen Vorauszahlungserhöhung 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 auffallend hohe Kostensteigerungen verzeichnet sind. Sie sollten **schriftlich** mitteilen, in welche Rechnungsbelege Sie Einsicht nehmen möchten. Neben den Rechnungen sind Vermieter:innen auch dazu verpflichtet, Verträge und Leistungsverzeichnisse (zum Beispiel mit dem Hauswart oder dem Wärme- bzw. Energielieferunternehmen sowie Zahlungsbelege) vorzulegen. Haben Vermieter:innen bzw. dessen Hausverwaltungen ihren Sitz nicht in Berlin oder handelt es sich um sozialen Wohnungsbau, sind Vermieter:innen zur Übersendung der Belege gegen Erstattung der Kopierkosten (in der Regel 0,26 €/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.

Der/Die Vermieter:in kann Sie daher auf eine Einsichtnahme am Unternehmensstandort verweisen. In einem solchen Fall sollten Sie unter Fristsetzung darum bitten, Ihnen die Belege zuzusenden und zeitgleich alternativ drei Termine während der üblichen Bürozeiten zu benennen, während der Sie Einsicht nehmen können. Bitten Sie um schriftliche Terminbestätigung. Reagieren Vermieter:innen hierauf nicht, müssten Sie einen Termin benennen, an dem Sie vor Ort erscheinen, um Einsicht zu nehmen. Zu diesem Termin sollten Sie sich von einem Zeugen oder einer Zeugin begleiten lassen. Einzelne Belege dürfen abfotografiert oder eingescannt werden.

➔ **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 auszusetzen. Vielmehr müssen Sie die konkreten auffälligen Positionen benennen, für diese Positionen 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 strittigen Positionen **Einsicht in die Belege** verlangen.

Das können Sie bereits vor einem Beratungstermin im BMV tun – die Belegeinsicht fordern und im gleichen Zuge das Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung geltend machen. Mit den abfotografierten oder als Kopie zugesandten Belegen können Sie sich beim BMV in der Beratung Unterstützung bei der Formulierung der konkreten Einwände holen. **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 zuständigen Jobcenter einen Antrag auf Kostenübernahme der Nachforderung stellen. Unter Berücksichtigung ihres Einkommens, Ihrer laufenden Kosten sowie der Höhe der Nachforderung werden die Voraussetzungen für die finanzielle Hilfe geprüft. Es wird anschließend 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! Die finanzielle Hilfe kann auch erwerbstätigen Haushalten mit normalen Einkommen gewährt werden, wenn das verfügbare Einkommen im Monat der Fälligkeit der Nachforderung unter den Grundsicherungsbetrag fällt (siehe 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 von 30 Tagen möglich ist oder

➔ Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserem [Infoblatt 129!](#)

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 erhöhen?

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 Vorauszahlungserhöhung, die über diesen Betrag deutlich hinausgeht, müssen Sie ihm/ihr gegenüber schriftlich eine Anpassung der Vorauszahlungen 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/infoblaetter.htm>

BM-Mitglieder erreichen bei weiteren Fragen auch unsere telefonische Kurzberatung unter 030 226 26 152. Die Sprechzeiten für die Telefonberatung sind: Montag – Freitag von 13-16 Uhr; Montag + Donnerstag 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**
- **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 Herren,

am (**Datum**) haben Sie mir die Abrechnung über die Heizkosten übersandt.

Da die Abrechnung noch einige Unklarheiten aufweist, mache ich von meinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch und bitte um Übersendung folgender Unterlagen (nach Erhalt erstatte ich Ihnen ggf. 0,26 € je Kopie):

1. (**Wärmeliefervertrag**)
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 der angeforderten Unterlagen bin ich zur Nachzahlung und zur Zahlung erhöhter Abschlagszahlungen 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,