EUROPEAN-NEWS-AGENCY.COM

EUROPEAN NEWS AGENCY

International Press Service

Ressort: Special interest

Mysterium Nebenkosten Vorausschau Monatsabrechnung 2.4.25

Göttingen, 02.04.2025 [ENA]

Insbesondere seit einigen Jahren haben 3 neue Faktoren Einzug in die Abwicklung und Inhalt von Nebenkostenabrechnungen erhalten. 2 der Ideen stammen aus der Feder der EU Kommission. Es geht ja um Klimaschutz und Klimaschutz, das leidige Thema mit viel Lügenpotential.

Wie genau sind denn die erstellten Nebenkostenabrechnungen, wie genau können sich Mieter auf die Inhalte verlassen, denn nicht jeder hat sich am Jahresende die Heizungs- und Warmwasserstände notiert, die dann Mitte des nächsten Jahres berechnet und mit den Vorauszahlungen verrechnet werden. Die Firma Mineko aus Berlin, die sich unter anderem auf die genaue Prüfung von Nebenkostenabrechnungen spezialisiert hat, kommt zu einem erschreckendem Ergebnis: Von rund 132.000 geprüften Abrechnungen seien rund 90 \% fehlerhaft. Sie lesen richtig, keine Null zuviel. Wer sich jetzt schon berufen sieht, auch seine Abrechnung checken zu lassen: https://www.mineko.de/ . So, der Einstieg wäre geschafft.

Ich sage den Mietern nix neues, das sich die Energiepreise, insbesondere Gas und Strom (der ja nicht bei der Nebenkostenabrechnung dabei ist) aber auch Warmwasserpreise gegenüber 2021, also vor dem Krieg, exorbitant nach oben entwickelt haben, ein kleiner Preisknick war in der Abrechnung 2024 zu bemerken, aber warum ? Die Vermieter hatten aufgrund der Preissteigerungen von teilweise 50 \% in einem Jahr die Vorauszahlungen massiv angehoben, allerdings haben sich die Preise glücklicherweise so extrem dann nicht weiterentwickelt. Es kam zu vielen Rückzahlungen und Senkungen der Vorauszahlungen. Wir werden bald sehen, wie sinnvoll das war.

Der Mieter soll ja anhand der jährlichen detaillierten Nebenkostenabrechnung in der Lage sein, seinen Verbrauch und die Daten kontrollieren zu können, das Recht hat ja auch jeder Mieter. Wer seine Zählerstände nicht notiert hat, kann zumindest mit der Letztjahresabrechung die alten Stände ermitteln und dann die neuen davon abziehen. Besser ist es natürlich, am 31.12. des Jahres einmal kurz alle Heizungsstände und die Wasseruhr zu notieren. Aber selbst das schützt nicht vor Fehlern, die sie als Mieter gar nicht sehen können. So geschehen in Göttingen bei einer großen Vermieterfirma, die durch eine IT Umstellung an alle Mieter eine fehlerhafte Abrechnung versandte.

Immerhin entdeckte der Vermieter den Fehler selbst und benachrichtigte die Mieter darüber, kurze Zeit später lag die korrigierte Fassung vor.
Seit einigen Jahren nun wurden die Vermieter dazu verdonnert, monatlich eine Übersicht über den

Redaktioneller Programmdienst:
European News Agency

Annette-Kolb-Str. 16
D-85055 Ingolstadt
Telefon: +49 (0) 841-951. 99.660
Telefax: +49 (0) 841-951. 99.661
Email: contact@european-news-agency.com
Internet: european-news-agency.com

Haftungsausschluss:

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der veröffentlichten Meldung, sondern stellt lediglich den Speicherplatz für die Bereitstellung und den Zugriff auf Inhalte Dritter zur Verfügung. Für den Inhalt der Meldung ist der allein jeweilige Autor verantwortlich.



Verbrauch von Heizung und Warmwasser an die Mieter zu versenden. Darunter wird nicht nur der eigene Verbrauch dargestellt, sondern auch der im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Damit nicht genug. Ebenfalls wird darin grafisch aufbereitet, wieviel Verbrauch bei vergleichbaren Haushalten aktuell und im Vorjahr angefallen sind, folglich erhalten sie 4 Werte jeden Monat. Uuupps, was fällt einem sorgsamen Prüfer dieser Auflistung auf:

Seit einiger Zeit sind die Angaben des Verbrauchs von Warmwasser nicht etwa wie seit ewigen Zeiten auf der Warmwasseruhr in Kubikmeter angegeben, sondern in Kilowattstunde. Äh, und wie vergleiche ich jetzt die Ablesung mit meinem Verbrauch ? Erstmal gar nicht. Der aktuelle Fall dazu, wieder in Göttingen. Die Februarabrechnung im Bereich Warmwasser ist bei extrem vielen Mietern so hoch wie ein 2- oder 3 Monatsverbrauch des letzten Jahres. Das kann kaum möglich sein, und siehe da: Ein Anruf beim Vermieter bringt es dann zutage: Ja, die Ablesung sei fehlerhaft, keiner wisse derzeit darum, man sei im Gespräch mit der beauftragten Ablesefirma. Ach so, aber die Mieter wurden in diesem Fall nicht benachrichtigt.

Wer sagt mir denn jetzt, das die höheren Wasserverbrauchswerte der anderen Monate korrekt sind, wenn einfach mal so bei der WLAN Ablesung, die ja vollautomatisch digital ist, Ablesefehler passieren können ? Doch wohl eher ein Daten vertauschen oder so. Ich wollte aber wissen, wie ich denn nun als Mieter diese Geschichte mit dem Warmwasser aufklären kann. Also ein Anruf bei dem Ablesedienst, der auch die Aufstellungen für den Vermieter erstellt. Am Telefon will die Firma Techem zwar meine Daten haben, um angeblich die Liegenschaft im Computer aufrufen zu können; nein, sagen kann sie aber aus Datenschutzgründen nix. Ach, warum dann meine Daten ?

Selbst als ich nach dem Umrechnungsfaktor frage, den die Firma in Sachen Kubikmeter in Kilowattstunde zugrunde legt, auch das wäre geheim und dürfe nur der Vermieter rausgeben. Ich sage es mal so: Normalerweise gehört es sich, das dieser jedem Mieter bekannt ist, um die Abrechnung prüfen zu können. Das ist wie bei der Heizung: Da werden an einem Ablesegerät ein Verbrauchswert angezeigt, eine Zahl, mit der eigentlich keiner was anfangen kann. Diese Zahl belegt nur eines: Ist sie hoch, hat man viel verbraucht, ist sie niedrig, hat man wenig verbraucht. Denn die Berechnung dahinter, was kostet eine Einheit, auch die kann die Firma Techem nicht nennen.

Ich bekommen bei solchen Aussagen, wenn der Mieter nicht prüfen soll, immer so ein ungutes Gefühl. Im Internet gibt es Formeln, die die ungefähre Umrechnung von Kubikmeter in Kilowattstunde aufzeigen, die dürfte aber nicht pauschal bundesweit gelten. Warum wurde das eigentlich umgestellt ? Früher galt ganz einfach: Ein Kubikmeter Warmwasser hat einen Preis, dann kam noch die Unterteilung von Verbrauchskosten und Gemeinschaftsverbrauch. Wie heute auch. Aber heute wird, der grünen Klimaschutzideologie sei Dank, nicht die Menge des Wassers, sondern der Bedarf der Wärmemenge für ihren Verbrauch berechnet.

Redaktioneller Programmdienst:
European News Agency

Annette-Kolb-Str. 16
D-85055 Ingolstadt
Telefon: +49 (0) 841-951. 99.660
Telefax: +49 (0) 841-951. 99.661
Email: contact@european-news-agency.com
Internet: european-news-agency.com

Haftungsausschluss:

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der veröffentlichten Meldung, sondern stellt lediglich den Speicherplatz für die Bereitstellung und den Zugriff auf Inhalte Dritter zur Verfügung. Für den Inhalt der Meldung ist der allein jeweilige Autor verantwortlich.



Es wird also der Brennstoffverbrauch auf Basis des gemessenen Warmwasserverbrauchs ermittelt. Eine Rolle spielt dabei auch die Temperaturdifferenz Warm- / Kaltwasser. Und ein Faktor 2.5. Und der sogenannte Heizwert. Bei Heizöl beispielsweise liegt die Leistung pro Liter bei etwa 10 – 11 Kilowattstunden, haben sie also 100 Kwh in der Abrechnung, haben sie ungefähr 10 Liter Heizöl verbraucht. Ähnlich liegt Erdgas, zwischen 9 – 10 Kilowattstunden, Flüssiggas bei ca. 13 Kwh. Aber Achtung: Auch hier gibt es wieder Unterschiede, z. B. leichtes und schweres Heizöl, Erdgas H und Erdgas L.

Natürlich dreht sich bei dieser ganzen Auflistung alles darum, die Bürger zum Einsparen zu bewegen. Natürlich durch die Preiserhöhungen, aber letztlich durch die Vergleiche der Zahlen, wo man als Bürger womöglich als Verschwender und Vielverbraucher dasteht. Das ist und war in der Schule: Hat man eine 5 geschrieben und der Lehrer verkündet, das nur 2 Schüler eine 5 haben, war man der Buhmann in der Klasse. Dazu gibt es inzwischen Berechnungen, wie die Wassertemperatur den Verbrauch beeinflusst. Bei einer Waschmaschine kann man das ja noch beeinflussen, aber beim Vollbad in der Badewanne oder warmen Dusche wird wohl kaum einer ein Thermometer verwenden.

Deshalb hier nur für die Statistiker: Wer 40 Grad nutzt anstatt 60 Grad, würde damit im Jahr bei durchschnittlichen Verbrauch (welcher Wert ?) knapp 2500 Kilowattstunden sparen. Wir haben gelernt, das sind so 240 – 260 Liter Brennstoff gemessen an Erdgas oder Heizöl. Mein Fazit dazu: Ich kann die berechneten Basispreise nicht ändern, die Steigerungen verursacht nämlich beispielsweise die Bundespolitiker mit falscher Auslands- und Inlandspolitik. Ich möchte aber weder in der Wohnung frieren weil ich die Heizung runter drehe noch kalt duschen oder mit kaltem Wasser Zähne putzen. Ich habe fertig.

Bericht online lesen:
https://presse.en-a.eu/special_interest/mysterium_nebenkosten_vorausschau_monatsabrechnung_2425-91151/

Redaktion und Verantwortlichkeit:
V.i.S.d.P. und gem. § 6 MDStV: Uwe Hildebrandt

Redaktioneller Programmdienst:
European News Agency

Annette-Kolb-Str. 16
D-85055 Ingolstadt
Telefon: +49 (0) 841-951. 99.660
Telefax: +49 (0) 841-951. 99.661
Email: contact@european-news-agency.com
Internet: european-news-agency.com

Haftungsausschluss:

Der Herausgeber übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der veröffentlichten Meldung, sondern stellt lediglich den Speicherplatz für die Bereitstellung und den Zugriff auf Inhalte Dritter zur Verfügung. Für den Inhalt der Meldung ist der allein jeweilige Autor verantwortlich.