

Muß ich für die Gartenpflege zahlen?

Für 2005 drohen hohe Nebenkosten-Nachzahlungen

VON BEATE DREWS

„Muß ich wirklich alles bezahlen, was der Vermieter als Betriebskosten abrechnet?“, wollten viele Mieter bei der **BZ-Telefonaktion** zum Thema **Mietnebenkosten** wissen. Hier die häufigsten Fragen – und was die Expertinnen vom **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)** raten:

Mein Vermieter verweigert mir Kopien der Abrechnungsunterlagen. Darf er das? Ja. Nach einem neuen Urteil des BGH hat der Mieter keinen Anspruch auf Kopien. Sie haben aber das Recht, die Belege vor Ort einzusehen.

Zum Haus gehört ein Garten, den ich nicht nutze. Muß ich die Gartenpflege mitbezahlen? Ja. Für die Pflege gemeinschaftlicher Gärten müssen alle Mieter zahlen – auch jene, die das Grün nicht nutzen. Begründung des BGH: Der gepflegte Gesamteindruck komme auch jenen Mietern zugute, die den Garten nie betreten. Sie profitieren davon allein beim Blick aus dem Fenster. **Ausnahme:** Eine Umlage ist ausgeschlossen, wenn die Gartenfläche nur dem Vermieter oder bestimmten Mietern zur alleinigen Nutzung (Sondernutzung) überlassen ist.

Bei der ersten Nebenkostenabrechnung bin ich vor Schreck fast umgefallen. Die

Kosten liegen mehr als doppelt so hoch wie im Mietvertrag als Vorauszahlung veranschlagt. Was nun? Der Vermieter sollte bei Vertragsabschluß Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbaren, die den tatsächlichen Kosten

kosten so hoch. Muß der Vermieter neue Fenster einbauen? Er kann, aber er muß nicht. Wenn er neue Fenster einbaut, kann er die jährliche Miete um 11 Prozent (der für die Wohnung aufgewendeten Kosten) als Modernisierung

mit zwei kleinen Kindern. Dort läuft ständig die Waschmaschine. Muß ich deren hohe Wasserkosten mitzahlen? Der Kaltwasserverbrauch kann nach Wohnfläche berechnet werden. Eine genauere Verteilung ist nur mit einem Wasserzähler möglich. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet einen Kaltwasserzähler einzubauen.

Dürfen die Kosten für die Heizungsreparatur über die Nebenkosten abgerechnet werden? Nein. Das gilt auch für Verwaltungskosten.

Bis wann müssen die Nebenkosten abgerechnet werden? Der Vermieter muß innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums die Nebenkostenabrechnung erstellen (in der Regel bis zum 31.12.). Verpaßt der Vermieter den Termin, müssen Sie nicht zahlen.

Was zählt zu den umlagefähigen Hauswartskosten?

Sein Gehalt, inklusive Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Überstunden, Lohnnebenkosten, Ausgaben für betriebliche Altersvorsorge und Berufsgenossenschaft. Auch die Ausgaben für eine Vertretung, wenn der Hausmeister krank oder im Urlaub ist.

Ich soll die für Reinigung der Dachrinne zahlen. Geht das? Ja. Diese Kosten dürfen auf alle Mieter umgelegt werden, wenn das so im Mietvertrag steht.



Rechtsanwältin Sabine Degen: Wenn Sie unsicher sind, welche Betriebskosten Sie zahlen müssen, schauen Sie zuerst in Ihren Mietvertrag, was dort als umlagefähige Positionen genannt wird

Rechtsanwältin Carin Müller: Heizkosten sparen, geht oft schon mit einfachen Mitteln. Wenn Sie die Temperatur um ein Grad senken, verringern sich die Heizkosten um rund sechs Prozent

entsprechen. Selbst wenn die spätere Abrechnung mehr als doppelt so hoch ausfällt, ist das rechtlich in Ordnung (Urteil des BGH VIII ZR 195/03). Dem Vermieter ist nur verboten, unangemessen hohe Vorauszahlungen festzusetzen.

Tip: Halten Sie im Mietvertrag fest, daß Vorauszahlungen realistisch kalkuliert sind. **Ich wohne in einem Altbau. Die Fenster sind alt und zugig. Deshalb sind die Heiz-**

auf die Mieter umlegen. Zugige Fenster sind ein Mietmangel und berechtigen zur Mietminderung. Wieviel das ist, hängt vom Einzelfall ab.

In unserem Haus stehen Wohnungen leer. Wer trägt dafür die Betriebskosten?

Der Vermieter muß für die Kosten der leerstehenden Wohnungen aufkommen.

Ich wohne allein in meiner Zweizimmer-Wohnung. Über mir lebt eine Familie

Heute anrufen: Die „Zweite Miete“

Experten geben Tips zu Nebenkosten, Kontroll- und Einsparmöglichkeiten

Die Nebenkosten für die Mietwohnung steigen. Gas, Wasser, Strom, Müllabfuhr, Heizöl – alles wurde teurer. Dazu kommt ein langer und kalter Winter, der die Energiekosten nochmals nach oben treibt. Längst reichen bei den meisten Mietern die monatlichen Abschlagszahlungen nicht mehr für die „Zweite Miete“ aus. Die Folge: Deftige Nachzahlungen. Da hilft nur noch eins: Betriebskostenabrechnungen genau kontrollieren und Energiekosten senken.

Wie das am besten geht, und welche Rechte und Pflichten Sie als Mieter haben, verraten Ihnen heute von 11 bis 13 Uhr zwei Rechtsanwältinnen vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Fragen Sie die Mietexperten: Was sind Betriebskosten? Muß ich auch im Erdgeschoß für den Aufzug zahlen? Zu hohe Heizkosten durch alte Fenster – was tun? Viel zu niedrige Vorauszahlungen – muß ich alles nachzahlen?



FOTOS: KOESTER

Rechtsanwältin Carin Müller	Rechtsanwältin Sabine Degen
252 11 71	252 12 71

B.Z. 28. März 2006

Morgen große Telefon-Aktion „Betriebskosten- Abrechnung“

Wasser, Gas, Strom, Müllentsorgung – alles wurde teurer. Dazu die hohen Heizölpreise. Die Folge: Hohe Betriebskosten-Abrechnungen. Und die Abschlagszahlungen der Mieter reichten nicht, weshalb viele kräftig nachzahlen müssen.

Da lohnt es sich, die Abrechnung genau unter die Lupe zu nehmen und die Antwort auf Fragen zu wissen wie z. B.: Welche Kosten darf der Vermieter überhaupt als Betriebskosten abrechnen? Bis wann muß ich die Betriebskostenabrechnung haben? Wie lange habe ich Zeit, die Abrechnung zu prüfen und ggf. Einspruch dagegen einzulegen? Muß der Vermieter Fotokopien der Rechnungen beifügen? Was tun, wenn ich meine, der Vermieter hat das Heizöl zu teuer gekauft?

Haben auch Sie Fragen zur Neben- und Heizkostenabrechnung? Dann rufen Sie morgen zwischen 11 und 13 Uhr an. An den **BZ**-Telefonen sitzen Carin Müller und Sabine Degen, Rechtsanwältinnen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU). Die Telefonnummern finden Sie morgen in Ihrer **BZ**.