

B. Z. 6. September 2005

BZ-Telefonaktion: Betriebskostenabrechnung

Jetzt trudeln die Betriebskostenabrechnungen 2004 ein. Statt Geld zurück – Nachzahlung! Grund: Preiserhöhungen für Wasser, Gas, Strom und Müllentsor-

gung. Sind Sie unsicher, ob Ihre Betriebskostenabrechnung richtig ist? Dann fragen Sie morgen die Expertinnen Carin Müller und Sabine Degen, Rechtsanwältin-

nen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zwischen 11 und 13 Uhr. Die Telefonnummern lesen Sie morgen in Ihrer BZ.

B. Z. 7. September 2005

So wehren Sie sich gegen die Gaspreis-Erhöhung

Müssen die Kunden die angekündigte Gaspreiserhöhung einfach hinnehmen? Nein, sagen die Verbraucherschützer. Hier die wichtigsten Tips, wie Sie sich wehren können:

● **Was kann ich unternehmen?** Schriftlich – am besten per Einschreiben – bei Ihrem Gasversorger gegen die Preiserhöhung Widerspruch einlegen. Die Verbraucherzentrale Brandenburg hat dazu einen Musterbrief entwickelt.

● **Wo gibt es diesen Musterbrief?** Bei den Beratungsstellen der Verbraucherzentrale Brandenburg, ☎ 01805/00 40 49, Mo. bis Fr. 9 bis 16 Uhr (12 ct./Min. a. d. Festnetz der Dt. Telekom) und im Internet: www.vzb.de.

● **Was zahle ich dann?** Es gibt drei Möglichkeiten: 1. Sie zahlen den geforderten Tarif unter Vorbehalt (dem Gasanbieter mitteilen). 2. Sie kündigen die Einzugsermächtigung, überweisen die Rechnungen einzeln. 3. Sie beschränken die Einzugsermächtigung, fordern die Firma auf, nur den Teil einzuziehen, dem Sie zugestimmt haben.

● **Was tun, wenn ich dann eine Mahnung bekomme?** Ruhig bleiben, abwarten. Aber: Sollte ein gerichtlicher Mahnbescheid ins Haus flattern, innerhalb von 14 Tagen bei Gericht Widerspruch dagegen einlegen!

● **Kann mir deshalb das Gas abgedreht werden?** Nein, auch die

Androhung einer Sperre ist in diesem Fall nicht erlaubt.

● **Und so schreiben Sie, wenn Ihnen Ihr Gasanbieter eine höhere Abrechnung geschickt hat:** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit widerspreche ich Ihrer Preiserhöhung. Ich halte die von Ihnen beabsichtigte bzw. verkündete Erhöhung der Preise für unbillig nach § 315 BGB. Ich fordere Sie hiermit auf, mir die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der Preiserhöhung durch nachvollziehbare und prüffähige vollständige Offenlegung Ihrer Kalkulationsgrundlagen nachzuweisen. Bis Sie diesen Nachweis erbracht haben, zahle ich nur den alten Preis.

BZ-Telefonaktion Betriebskostenabrechnung

Der Preisanstieg für Wasser, Gas, Strom und Müllentsorgung trägt dazu bei, daß viele Mieter jetzt bei der Betriebskostenabrechnung kräftig nachzahlen müssen. Und da stellen sich Fragen wie: Muß ich wirklich so viel nachzahlen? Welche Kosten darf der Vermieter überhaupt als Betriebskosten berechnen? Wie werden meine monatlichen

Zahlungen mit der Abrechnung verrechnet? Bis wann muß der Vermieter die Betriebskosten abgerechnet haben? Diese und viele Fragen mehr beantworten heute zwischen 11 und 13 Uhr an den BZ-Telefonen Carin Müller und Sabine Degen, Rechtsanwältinnen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).



Rechtsanwältin
Carin Müller
☎ 252 11 71



Rechtsanwältin
Sabine Degen
☎ 252 12 71

FOTOS: BBU

Das B.Z. - Mietkosten-Telefon

Immer Ärger um hohe Nachzahlungen, leerstehende Wohnungen und falsche Abrechnungen

VON MONIKA UHLIG

Alles wird teuer – und jetzt auch noch Post vom Vermieter: Eine dicke Nachzahlung für die Betriebskosten. Da lohnt es sich, genau hinzusehen.

Kein Wunder, daß die B.Z.-Telefone keine Sekunde still standen. Hier die wichtigsten Fragen und was die beiden Rechtsanwältinnen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. antworteten: **Wir haben bisher niedrige Nebenkosten gezahlt. Jetzt sollen wir kräftig nachzahlen und die monatliche Vorauszahlung wurde erhöht. Müssen wir zahlen?** Ja, weder Mieter noch Vermieter können voraussehen, ob die Abschlagszahlung alle Kosten deckt – z. B. wegen der steigenden Preise.

Ich wohne seit drei Jahren in meiner Wohnung und habe noch nie eine Betriebskostenabrechnung erhalten. Jetzt will er eine dicke Nachzahlung für diese Jahre. Muß ich das akzeptieren? Nein, nur für den Abrechnungszeitraum der letzten 12 Monate. Aber: Schauen Sie sich die Abrechnung genau an. Haben Sie in Vorjahren eventuell ein Guthaben, das sich mit der Nachzahlung des letzten Jahres verrechnet, sollten Sie es akzeptieren.

In meiner Abrechnung stehen die Posten Feuer- und Sturmversicherung. Ist das umlagefähig? Ja, diese Kosten fallen

unter die Position Sach- und Haftpflichtversicherung. **Bei uns wird regelmäßig der Keller entrümpelt. Sind das Betriebskosten?** Laden die

In meiner Abrechnung ist eine Position „sonstige Betriebskosten“ genannt. Muß ich das so akzeptieren? Nein. Voraussetzung dafür ist, daß in Mietver-



FOTOS: KOESTER

Sabine Degen: „Prüfen Sie die Betriebskostenabrechnung in aller Ruhe. Gibt es Unklarheiten, sprechen Sie erst mal mit Ihrem Vermieter, bevor Sie rechtliche Schritte in die Wege leiten.“



Carin Müller: „Da die Versorger schon weitere Erhöhungen angekündigt haben, legen Sie vorsorglich monatlich etwas zurück. Dann wird die Nachzahlung nicht zu schmerzhaft.“

Mieter immer wieder ihren Müll im Gemeinschaftskeller ab, der der Verursacher kann aber nicht ausfindig gemacht werden, darf der Vermieter die Sperrmüllabfuhrkosten umlegen.

Die Wohnung über mir ist leer. Die Heizkosten sind dadurch gestiegen. Kann ich diese Kosten mindern? Nein, so lange die übliche Wohnungstemperatur erreicht werden kann, egal wieviel geheizt werden muß, müssen Sie zahlen.

trag und Abrechnung detaillierte Positionen als „sonstige Betriebskosten“ vereinbart wurden, z. B. Dachrinnenreinigung. **Mein Vermieter pflegt selbst den Garten. In der Abrechnung wurden dafür Gartenpflegekosten abgerechnet. Ist das korrekt?** Ja, auch wenn der Vermieter keine Firma beauftragt hat, darf er für diese Tätigkeit die Kosten für gleichwertige Leistung in Rechnung stellen. **Unser Haus wurde im März**

2004 verkauft. Wer muß die Abrechnung für 2004 erstellen? Der alte Eigentümer ist dafür zuständig.

In meiner Betriebskostenabrechnung sind im Vergleich zum Vorjahr wesentlich höhere Wasserkosten genannt, obwohl ich sogar weniger verbraucht habe. Kann das sein? Ja, denn die Berliner Wasserbetriebe haben zum 1.1.2004 die Wasserkosten um 15 Prozent angehoben.

Erstmals taucht in meiner Abrechnung für 2004 „Niederschlagsentgelt“ auf. Muß ich das bezahlen? Ja, es handelt sich um einen Bestandteil der Entwässerungskosten.

Ich weiß, daß Strom, Wasser, Müllabfuhr etc. teuer geworden sind. Was tun die Vermieter um die Kosten einzudämmen? Sie sparen durch energiesparende Techniken (z. B. Energiesparlampen in Treppenhäuser) oder moderne Müllanlagen. Aber die Preisexplosion bei den Ver- und Entsorgern fressen diese Einsparungen wieder auf. **Ich wohne in einer großen Siedlung. In der Betriebskostenabrechnung wurden Concierge-Kosten in Rechnung gestellt. Ist das erlaubt?** Gerade in großen Wohnsiedlungen ist vor dem Hintergrund der Sicherheit die Umlage möglich – wenn die Umlage unter den „sonstigen Betriebskosten“ vereinbart wurde. **Bei mir werden die Heizkosten**

nach dem Maßstab 50 Verbrauch und 50 nach Wohnfläche abgerechnet. Ist das zulässig? Ja, nach der Heizkostenverordnung sind Umlagemassstäbe zwischen 50/50 bis 70/30 zulässig.

In unserem Haus stehen einige Wohnungen leer. Wir befürchten, daß die Nebenkosten dafür auf uns Mieter abgewälzt werden. Wie kann ich das feststellen? Vergleichen Sie die in der Abrechnung angegebene Gesamtwohnfläche des Hauses (Quadratmeter). Ist die niedriger als im Vorjahr, dann spricht das dafür, daß die Kosten nur auf die vermieteten Wohnungen umgelegt wurden.

Sind Grundsteuern Betriebskosten? Ja, sie sind nach § 2, Ziff. 1 Betriebskostenverordnung umlagefähig.

Ich bin im August 2005 ausgezogen. Muß der Vermieter mir in diesem Jahr bereits eine Nebenkostenabrechnung übersenden? Nein, es muß keine Zwischenabrechnung erstellt werden. Der Vermieter ist verpflichtet, erst nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungsjahres (in Ihrem Fall für 2005) die Rechnung zu erstellen. Dafür hat er ein weiteres Jahr, also bis 31.12.2006 Zeit.

Lesen Sie morgen: Was tun, wenn ich mit der Berechnung nicht einverstanden bin? Wo gibt es Hilfe?

Was kann ich tun, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist?

VON MONIKA UHLIG

Heute Teil 2 mit Fragen aus der BZ-Telefonaktion zum Thema „Betriebskosten“. Hier die Antworten von Sabine Degen und Carin Müller, Rechtsanwältinnen beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU):

Mein Vermieter berechnet mir in der Abrechnung 2004 Positionen aus dem Jahr 2003. Geht das? Nein, für das Abrechnungsjahr dürfen nur Rechnungen berücksichtigt werden, die diesen Zeitraum umfassen.

Wenn der Vermieter mir die Unterlagen zur Nebenkosten-

abrechnung in Fotokopie zuschickt, kann der dafür Geld verlangen? Ja, bis zu 50 Cent pro Seite.

Für unsere Wohnung wird der Wasserverbrauch über Zähler abgerechnet. Muß ich die Kosten für die Eichung der Zähler

bezahlen? Ja, die Eichkosten (alle sechs Jahre) zählen mit zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Wir haben einen Aufzug im Haus. Da wir keinen Hauswart haben, wurde eine Notrufanlage installiert. Müssen die Mieter diese Kosten zahlen? Ja, diese Kosten gehören zu Betriebskosten des Aufzugs und können abgerechnet werden.

Ich bin mit der Abrechnung nicht einverstanden. Was tun? Nehmen Sie zunächst Einsicht in die Unterlagen bei Ihrem Vermieter. Sollten sich dann Fehler ergeben, können Sie diese innerhalb eines Jahres nach Erhalt Ihrer Abrechnung gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen.

Deutscher Mieterbund, 10169 Berlin, tel. Mietrechtsberatung, ☎ 0900/12 000 12, Mo. – Fr. 10 bis 20 Uhr (2 € pro Min.).

Verbraucherzentrale Berlin, Bayreuther Str. 40, 10787 Berlin, Sonderberatung Mieterfragen/Betriebskosten 20 €, Anmeldung unter ☎ 030/214 85-260.

Verbraucherzentrale Brandenburg, Terminvereinbarung und Beratungsstellen unter ☎ 01805/00 40 49, Mo – Fr. 9-12/13-15 Uhr (12 ct./Min. a. d. Festnetz).



Sabine Degen Carin Müller

FOTOS: KOESTER