

Betriebskosten erfolgreich prüfen lassen

Die Prüfung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen macht einen ganz erheblichen Anteil der Arbeit Ihres Mietervereins aus. Dies liegt zum einen daran, dass in jedem Mietverhältnis mindestens einmal pro Jahr die Abrechnung übersendet wird, weiterhin die Nebenkosten in den letzten Jahren stetig steigen und mehr als jede zweite Abrechnung Fehler aufweist.

Gerade deswegen ist es ein wichtiger Bestandteil des Mieterschutzauftrages des Mietervereins Leverkusen, diese Prüfungen durchzuführen, und Ihnen wird mit Ihrer Abrechnung gerne geholfen.

Zugleich gibt es im Ablauf gerade in den vergangenen Wochen immer wieder Fälle, in denen der Mieterverein nicht vollständig und richtig prüfen kann, weil Unterlagen und Informationen fehlen.

Einige Mieter werfen kommentarlos Abrechnungen beim Mieterverein ein, dies verursacht regelmäßig vermeidbare Rückfragen und erschwert die Prüfung. Deswegen bittet der Verein Sie, bei der Prüfung der Abrechnung folgende Punkte zu beachten, damit die Juristen des Mietervereins Leverkusen optimal für Sie arbeiten können:

- Bitte reichen Sie die Abrechnung vollständig in Kopie ein: Originale darf der Mieterverein nicht annehmen, fehlende Seiten führen dazu, dass eventuell eine Prüfung nicht oder – noch schlimmer – nur fehlerhaft erfolgen kann.

- Wir brauchen Ihren Mietvertrag: Ohne Vertrag ist eine Prüfung nicht möglich. Ein Großteil der Fehler bei Abrechnungen liegt darin begründet, dass Vermieter oder Verwaltung die Besonderheiten des individuellen Mietvertrages nicht anwenden.

- Prüfen Sie vorab selber Angaben vor Ort: Die Verbräuche von Heizkörpern, den Stand Ihrer Wasseruhr, die Wohnungsgröße und Personenbelegung kann Ihr Rechtsberater aus den Unterlagen meist nicht auf Richtigkeit prüfen. Sofern hier in der Abrechnung Unstimmigkeiten vorliegen, ist der Verein auf Ihre zusätzlichen Angaben angewiesen.

- Teilen Sie Besonderheiten mit:

Oft werden Positionen berechnet, die „auf dem Papier“ durchaus korrekt erscheinen, aber im konkreten Fall eventuell falsch sein können. Ein abgerechneter Winterdienst oder Hausmeister, der in Wirklichkeit gar nicht vorhanden ist, kann ohne Ihre Angaben nicht auffallen. Wichtig ist auch, ob neben den Wohnungen noch Gewerbe oder Garagen vermietet werden, diese müssen sich an den Kosten beteiligen.

Auf der anderen Seite können einzelne Abrechnungspositionen dem Prüfer unplausibel erscheinen, aber einen sachlichen Grund haben: Wenn beispielsweise das Haus über überdurchschnittlich große und akkurat gepflegte Grünflächen verfügt, können die Kosten die „Normalwerte“ für die Gartenpflege, von denen wir bei den Prüfungen meist ausgehen, deutlich übersteigen.

- Stellen Sie bitte klar, ob wir direkt mit dem Vermieter korrespondieren sollen: Natürlich übernimmt der Mieterverein Leverkusen gerne den Schriftverkehr mit den Vermietern. Viele Mitglieder möchten jedoch, zumindest zunächst, selber über die Richtigkeit der Abrechnung informiert werden. Bitte teilen Sie bei Abgabe der Betriebskostenabrechnung ausdrücklich mit, wie in Ihrem Fall vorgegangen werden soll.

- Besorgen Sie vorab Belegkopien: Der Vermieter muss Ihnen zumindest Einsicht in die Originalbelege der Abrechnung gewähren, auch wenn er bei nicht preisgebundenen Wohnungen keine Kopien übersenden muss. Sie dürfen dabei auch immer mit eigener Ausstattung Fotos der Belege machen. Besonders, wenn Sie Zweifel an bestimmten Kosten haben oder von einem auf das nächste Jahr deutliche Steigerungen feststellbar sind, empfiehlt der Verein immer, dieses Recht wahrzunehmen.

- Vereinbaren Sie im Zweifel einen Termin: Zumindest bei der ersten Abrechnung in einer dem Mieterverein unbekanntem Wohnung hat es sich bewährt, nicht einfach Unterlagen zur Prüfung einzureichen, sondern in einem Rechtsberatungsgespräch Ihre Wünsche und die Richtigkeit der Abrechnung zu kontrollieren. ■

Häufige Fragen zur Abrechnung

Welche Betriebskosten muss ich als Mieter tragen?

Grundsätzlich können nur solche Kosten abgerechnet werden, die in der Betriebskostenverordnung genannt sind. Diese umfasst 16 gesetzlich vorgegebene Positionen und daneben „sonstige Kosten“. Solche müssen im Einzelnen im Mietvertrag genannt sein. Bei dem gesetzlich vorgegebenen Katalog reicht ein Verweis im Vertrag aus.

Welche Kosten muss ich nie tragen?

Verwaltungs- und Instandsetzungskosten dürfen bei Wohnungsmietverträgen nie in die Abrechnung einfließen, selbst wenn im Mietvertrag etwas anderes stehen sollte.

Was ist ein Verteilerschlüssel und wozu dient er?

Die Verteilung der Kosten innerhalb des Gebäudes wird durch den Verteilerschlüssel geregelt. Wenn keine Vereinbarung im Mietvertrag vorhanden ist, muss grundsätzlich nach Wohnfläche verteilt werden. Eine Ausnahme stellen Heizkosten dar, diese sind regelmäßig teilweise nach Fläche und teilweise nach Verbrauch zu verteilen.

Bis wann muss der Vermieter abrechnen?

Nach Ende des Abrechnungszeitraums hat der Vermieter ein Jahr Zeit, die Abrechnung zu erstellen und dem Mieter zukommen zu lassen. Hält er diese Frist nicht ein, darf regelmäßig eine Nachzahlung verweigert werden, selbst wenn sie inhaltlich berechtigt wäre.

Was passiert, wenn ich vor Ende der Abrechnungsperiode ausziehe?

Trotz eines Auszuges hat der Vermieter das Recht, das Gesamtjahr abzuwarten und ganz regulär eine Abrechnung zu erstellen. Natürlich darf er dem Mieter die Kosten aber nur zeitanteilig berechnen.

Welche Auswirkung hat ein Vermieterwechsel?

Auch der neue Vermieter muss nach dem ursprünglichen Mietvertrag abrechnen und darf das System, beispielsweise die Verteilerschlüssel, nicht einseitig verändern.

Mietrecht bei Trennungen

Wenn zwei sich trennen kommt zu Schmerz und Enttäuschung oft auch Streit über die bislang gemeinsam bewohnte Wohnung hinzu. Die Trennung beendet die Beziehung, aber nicht das Mietverhältnis. Will einer von beiden die bis dahin gemeinsame Wohnung behalten, wird es kompliziert. Mitgefangen, mitgehungen, heißt es, wenn beide den Mietvertrag unterschrieben haben. Einer allein kann in diesem Fall die Wohnung nicht kündigen. Auch wer auszieht, bleibt für den Vermieter weiterhin Vertragspartner, mit allen Rechten und Pflichten. Schlimmstenfalls wird der Betreffende noch Jahre später für Mietschulden oder nicht durchgeführte Schönheits-

reparaturen seines Ex-Partners herangezogen. Das gilt für Paare mit und ohne Trauschein gleichermaßen.

Darauf, dass zwei oder mehrere Personen die Wohnung angemietet haben, kommt es somit gegenüber dem Vermieter nicht an. Man kann sich gegenüber dem Vermieter damit nicht etwa darauf berufen, dass man nur die Hälfte der Miete schulde, da schließlich auch noch der frühere Partner mit im Vertrag stehe. Die sauberste Regelung ist es sicherlich, mit dem Vermieter eine Aufhebungsvereinbarung auszuhandeln. Das bedeutet: Der ausziehende Partner wird aus dem Mietvertrag entlassen und der verbleibende setzt das Mietverhältnis zu den alten Konditio-

nen allein fort. Hierzu ist der Vermieter jedoch nicht verpflichtet und in vielen Fällen auch nicht ohne Weiteres bereit. Für den Vermieter bedeutet nämlich eine zweite Person als Mieter eine deutliche finanzielle Absicherung.

Sofern die ehemaligen Partner nicht einig sind, muss im Zweifel das gesamte Mietverhältnis gekündigt werden. Der ausziehende Mieter kann den verbleibenden im Zweifel sogar darauf verklagen, die Kündigung auszusprechen.

Einfacher ist die Situation, wenn nur einer der Partner als Mieter im Vertrag steht. Dann kann er vom anderen bei Beendigung der Beziehung den unverzüglichen Auszug verlangen.

Wichtig ist, den Vermieter oder die Verwaltung über den Auszug eines Partners zu informieren, sonst kann es bei der Abrechnung teurer werden. Besonders, wenn Nebenkosten nach Personen verteilt werden, muss der Vermieter die Verteilung nur reduzieren, nachdem er vom Auszug Kenntnis hatte.

Übrigens: Neben der Klärung aller Wohnungsfragen sollte bei einer Trennung auch klar geregelt und mitgeteilt werden, wer zukünftig die gemeinsame Mitgliedschaft im Mieterverein fortsetzt. Für alle Fragen hierzu und zur weiteren Abwicklung der Probleme rund um die Wohnung steht Ihnen der Mieterverein Leverkusen natürlich gern mit Rat und Tat zur Seite. ■

Rechte und Pflichten im Karneval

In wenigen Tagen beginnt im Rheinland die „fünfte Jahreszeit“, ein Brauchtum, das für viele Leverkusener eine Ausnahme-situation darstellt, andere haben weniger Bezug zum närrischen Treiben und wünschen sich vor allem ihre Ruhe. Dadurch sind, besonders in Mehrfamilienhäusern, natürlich Konflikte vorprogrammiert. Besonders, wenn Karnevalsfeiern in der Wohnung stattfinden, kommt es immer wieder zu Streit.

Die Rechtslage hierzu ist nicht immer ganz eindeutig. So entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf im Jahr 1989 bereits, dass es kein Wohnheitsrecht auf die Veranstaltung von Feiern in den Ruhezeiten gebe (Az: 532 OWI 183/96) und die Nachtruhe ab 22.00 Uhr einzuhalten sei. Das Amtsgericht Köln hingegen bezweifelte 1996, dass Karneval die Nachtruhe gelte.

Sicher ist, dass das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot weiter gilt. Wenn also der



Nachbar nicht nur leicht gestört wird, sondern beispielsweise aufgrund von Krankheit, Schichtarbeit oder auch bei kleinen Kindern ein erhöhtes Ruhebedürfnis hat, geht dieses vor.

Auch die Art der gespielten Musik ist erheblich: Geräuscheinflüsse von Karnevalsmusik wirken nicht so störend wie basslastige Disko- oder Technomusik, befand das Oberlandesgericht Koblenz. Deshalb ist diese Musik auch eher erlaubt (Az: 5 U 279/01). Übermäßiger nächtlicher Lärm von Partygästen ist aber vertragswidrig und berech-

tigt den Vermieter in Extremfällen nach Abmahnung zur Kündigung, entschied das Amtsgericht Köln (Az: 204 C 499/83).

Gerade in den Innenstädten und in der Nähe von Massenveranstaltungen muss damit gerechnet werden, dass durch den Alkoholkonsum Flaschen und Getränke-reste in Treppenhäusern verbleiben. Wer deswegen stürzt,

hat keine Schadensersatzansprüche, entschied das Oberlandesgericht Köln (Az: 19 U 7/02).

Besonderheiten gibt es auch beim Abstellen von Autos: Stellt der Mieter trotz Verbot an den Karnevalstagen sein Fahrzeug auf einer Hofffläche vor den Garagen ab, kann der Vermieter kein Unterlassen durchsetzen, da Beinträchtigungen außerhalb des Karnevals nicht drohen. Karneval ist eine Ausnahme-situation, befand das Amtsgericht Brühl (Az: 23 C 193/96).

Um Ärger mit Nachbarn und dem Vermieter oder gar ein Bußgeld zu verhindern, können Gastgeber versuchen vorzusorgen. In der Praxis lässt sich der meiste Ärger vermeiden, wenn man die Party vorher ankündigt. Wer aber Ruhe braucht, muss diese auch bekommen. ■

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39-41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: André Juffern, Leverkusen