

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 musste bis zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Mieter vorgelegt werden. Beim Mieterverein Leverkusen wurden allein in den letzten Monaten hunderte Abrechnungen geprüft.

Bei der Prüfung wurde bestätigt, dass, wie der Deutsche Mieterbund schon seit Jahren erlebt, ungefähr jede zweite Abrechnung Fehler enthält.

Natürlich ist jede Abrechnung für sich individuell und bei der Vielzahl von Besonderheiten jedes einzelnen Hauses und jedes einzelnen Mietvertrages kann natürlich nicht gesagt werden, dass bestimmte Dinge immer falsch oder immer korrekt abgerechnet werden. Die Berater des Mietervereins konnten jedoch einige Punkte erkennen, die regelmäßig problematisch waren:

### **Umlage ohne Vereinbarung:**

Einer der häufigsten Fehler bei Abrechnungen ist, dass Vermieter und Verwaltungen regelmäßig davon ausgehen, stets alle Nebenkosten, die gesetzlich denkbar sind, an den Mieter weitergeben zu können. Dafür braucht es aber eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag oder einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung. Gerade in vielen älteren Mietverträgen, aber auch bei Privatvermietern gibt es solche Klauseln oft nicht. Hier können teilweise ganze Kostenpositionen gestrichen werden, was dem Mieter viel Geld sparen kann.

### **Falsche Verteilerschlüssel:**

Der Vermieter kann regelmäßig nicht einseitig entscheiden, ob er bestimmte Positionen nach Quadratmetern, Wohneinheiten oder Personen verteilt. Vielmehr muss er sich hier auch an die mietvertraglichen Vereinbarungen halten, im Zweifel gilt der gesetzliche Grundsatz der Verteilung nach Wohnfläche. In vielen Abrechnungen haben Verwaltungen dies nicht beachtet, hier



Foto: imago

Abrechnungen 2016

## Das haben die Vermieter falsch gemacht

mussten Korrekturen durchgeführt werden.

### **Instandhaltungskosten:**

Einige Vermieter wissen scheinbar immer noch nicht, dass Kosten von Herstellung, Instandhaltung, Reparatur und Verwaltung nicht bei den Nebenkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Teilweise wurden hier ganz offen solche Kosten in Abrechnungen eingefügt, teilweise auch eher „verborgen“, zum Beispiel in Hausmeisterkosten oder bei der Umlage von Vollwartungsverträgen für Aufzüge. Auch hier musste der Mieterverein in vielen Fällen Beanstandungen erheben.

### **Rechenfehler:**

In Zeiten elektronischer Datenverarbeitung sollte man eigentlich davon ausgehen, dass zumindest rechnerisch die Abrech-

nungen stimmen. Dennoch ist es gar nicht so selten, dass teilweise erhebliche Rechenfehler in den Abrechnungen bestehen. Auch die geleisteten Vorauszahlungen wurden in einigen Abrechnungen nicht korrekt dargestellt.

Nach Einschätzung des Mietervereins passieren die meisten Abrechnungsfehler aufgrund von Unachtsamkeit oder mangelndem Einsatz bei der Erstellung der Abrechnung. Gar nicht selten wurden auch Fehler gefunden, die zugunsten der Mieter das Abrechnungsergebnis beeinflussten. Hingegen ist es die absolute Ausnahme, dass ein

Vermieter vorsätzlich Kosten an Mieter weitergegeben hat, die gar nicht entstanden sind.

Sollten Sie Ihre Abrechnung für das Jahr 2016 immer noch nicht erhalten haben, empfiehlt der Mieterverein, diese beim Vermieter anzufordern. Eine Nachzahlung müssen Sie, wenn die Abrechnungsfrist von zwölf Monaten abgelaufen ist, nicht mehr leisten, sie haben aber durchaus immer noch einen Anspruch, eventuelle Guthaben einzufordern. Außerdem dürfen in der Abrechnung enthaltene „haushaltsnahe Dienste“ auch steuerlich geltend gemacht werden. ■

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

# Wer den Schaden hat ...

Unfälle passieren. Immer wieder kommt es aus den unterschiedlichsten Gründen zu Schadensfällen, teilweise verschuldet durch andere, in vielen Fällen aber auch aus Gründen, auf die niemand Einfluss hat.

In der Beratung des Mietervereins Leverkusen kommen solche Fälle, von Rohrbrüchen über technische Defekte, mutwillige Beschädigungen und Einbrüche bis hin zu Wohnungsbränden immer wieder vor.

Zum Glück entstehen in den allermeisten Fällen „nur“ Sachschäden. Die Frage ist dann fast immer, wer welchen Schaden zu ersetzen hat.

Relativ einfach ist diese Frage für die Fälle zu beantworten, in denen eine Person fahrlässig oder vorsätzlich den Schaden verursacht hat. Dann nämlich haftet der Verursacher für die daraus entstandenen Schäden, unabhängig davon, woran sie entstanden sind.

Mietrechtlich geregelt ist zudem die Instandsetzung der Wohnung. Hierzu ist der Vermieter grund-

sätzlich verpflichtet. Übrigens gehört im Regelfall zur Wiederherstellung der Wohnung, was viele Vermieter gerne „übersehen“, auch die Wiederherstellung der Tapeten, unabhängig davon, ob der Mieter die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen hat. In fast allen Fällen hat der Vermieter eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten er, wenn dies mietvertraglich vereinbart ist, bei den Nebenkosten auf die Mieter umlegen kann. Für die Mieter selbst bedeutet dies aber, dass Schäden an ihrem eigenen Eigentum, zum Beispiel durch nach einem Rohrbruch eindringendes Wasser, im Keller zerstörte Gegenstände, nicht ersetzt werden.

Ein weiteres Problem tritt dann auf, wenn der Schaden zwar schuldhaft verursacht wurde, der Verursacher aber, wie beispielsweise nach Wohnungseinbrüchen häufig, nicht bekannt oder nicht zahlungsfähig ist. Auch wenn Schäden von „deliktunfähigen“ Personen, zum

Beispiel Kindern, verursacht werden, kann es sein, dass ein Regress nicht in Frage kommt.

Sehr häufig kommt es leider vor, dass Mieter nach Schadensfällen Hilfe beim Mieterverein Leverkusen suchen, die Rechtsauskunft aber darin bestehen muss, dass keine Aussicht besteht, eigene Schäden von anderen, beispielsweise dem Vermieter, ersetzt zu bekommen.

Darum empfiehlt der Verein seinen Mitgliedern, sich ausreichend zu versichern.

Für fast jedes der geschilderten Risiken kann eine Versicherung abgeschlossen werden. Aus Sicht des Vereins ist die wichtigste Versicherung eine eigene Haftpflichtversicherung. Gerade bei Benutzung einer gemieteten Wohnung kommt es immer wieder zu Schadensfällen an fremdem Eigentum, die fahrlässig passieren. Je nach Fall können die Kosten hier, zum Beispiel bei einer falsch angeschlossenen Wasch- oder Spülmaschine, die Schäden am Gebäude und in anderen Wohnungen verursacht, sehr hoch sein. Auch außerhalb der Mietwohnung deckt eine Haftpflichtversicherung viele Risiken ab. ■

## Änderung der Gebührenordnung

Der Mieterverein Leverkusen berät seine Mitglieder kostenlos in allen Fragen zum Thema Wohnen. Die Beratung findet durch spezialisierte Rechtsanwälte statt, sicherlich ist dies einer der Hauptgründe für viele Mitglieder, dem Verein anzuhören. Dabei versucht der Mieterverein, die Termine immer zeitnah zu vergeben. Natürlich ist und bleibt dieser Service als Kernarbeit des Vereins für die Mitglieder selber kostenlos, ebenso selbstverständlich fallen hierfür für den Verein selber erhebliche Kosten an, die aus den Beiträgen aller Mitglieder finanziert werden müssen. Leider kommt es bereits seit längerem verstärkt vor, dass Mitglieder Termine vereinbaren und diese dann unentschuldigt nicht wahrnehmen. Dies geht zu Lasten aller anderen Vereinsmitglieder, weil ja trotz allem die Rechtsanwälte durch den Verein bezahlt werden müssen, außerdem steht der Termin dann nicht für andere Mieter, die eventuell auch dringende Fragen haben, zur Verfügung.

Aus diesem Grund hat sich der Vorstand des Mietervereins entschlossen, die Gebührenordnung zu ändern und zukünftig Mitgliedern, die Termine vereinbaren, diese aber dann unentschuldigt nicht wahrnehmen, mit einem Teil der Kosten zu belasten. Die Gebühr für solche Fälle beträgt 20 Euro.

Natürlich kann es im Einzelfall immer vorkommen, dass Termine nicht eingehalten werden können. Daher wird keine Gebühr erhoben, wenn der Termin rechtzeitig, im Regelfall 24 Stunden vorher, zumindest telefonisch abgesagt wird.

Die aktuelle Gebührenordnung erhalten Sie natürlich in der Geschäftsstelle oder auf der Webseite des Vereins im Internet.

## Drastische Drohungen

Wegen wiederholter Rohrverstopfungen griff die Verwaltung eines Hauses in Leverkusen Opladen zu drastischen Drohungen: Ein Rundbrief an alle Mieter des Gebäudes teilte mit, dass es erneut zu einer Abwasserrohrverstopfung wegen fehlerhaft über die Toilette entsorgter Gegenstände gekommen war. Alle Mieter wurden aufgefordert, zukünftig „feuchte Toilettücher und Intimtextilien“ über die Restmülltonne zu entsorgen.

So weit, so verständlich, richtig ist, dass über die Toilette entsorgte Gegenstände zu großen Schäden führen können. Nicht ganz richtig ist das Verbot der Entsorgung feuchten Toilettenpapiers. Hier kommt es tatsächlich auf die

Marke an, einige Tücher (zum Beispiel die des Marktführers in diesem Bereich) bestehen aus kurzfasrigem Papier und zersetzen sich ähnlich gut wie trockenes Toilettenpapier. Ansonsten war der Aufforderung bis hierher nichts entgegenzusetzen.

Dann jedoch wurde die Verwaltung eher kreativ in ihrer Rechtsansicht und drohte an, bei wiederholter Verstopfung DNA-Überprüfungen durchführen zu lassen, um den „Schuldigen“ zu ermitteln und diesen mit den gesamten erheblichen Kosten zu belasten.

Natürlich ist dies nicht zulässig, schon gar nicht gegen den Willen der Betroffenen. In Deutschland dürfen nach Paragraph 81 h

StPO solche „Reihenuntersuchungen“ nur bei schweren Verbrechen gegen das Leben, die körperliche Unversehrtheit, die persönliche Freiheit oder die sexuelle Selbstbestimmung angeordnet werden und dies auch nur nach gerichtlicher Überprüfung. Außerdem wären solche Tests auch vollkommen sinnlos. Das Material, dass im Abfluss die Verstopfung ausgelöst hat, kommt sicherlich mit der DNA jedes einzelnen Nutzers in Berührung, der sich im Haus auch nur die Hände gewaschen hat.

Insgesamt lohnt es immer, Aussagen, gerade von Privatvermietern oder kleineren Hausverwaltungen, nicht unüberprüft zu lassen. Der Mieterverein hilft seinen Mitgliedern hier gern bei rechtlicher und sachlicher Bewertung solcher Drohungen. ■