

MIETERVEREIN OBERBERG E. V.

Sitz Gummersbach

DMB

Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach-Dieringhausen
Telefon (0 22 61) 7 79 55
Telefax (0 22 61) 7 26 55

Aktuelle Pressemitteilung:

März 2017

Betriebskosten sind Rechtsberatungsthema Nr. 1 in Deutschland

Jede zweite Abrechnung ist falsch. Millionen Mieter können auf Rückzahlungen hoffen. DMB-Broschüre „Die zweite Miete“ neu aufgelegt.

Betriebskosten sind und bleiben Rechtsberatungsthema Nr. 1 in Deutschland. Kein Wunder, denn Mieterinnen und Mieter zahlen zwischen zwei und drei Euro pro Quadratmeter im Monat für Heizung und Warmwasser, für Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser, Abwasser, Müllbeseitigung, Hausmeister, Gartenpflege, Hausreinigung, Versicherungen, Aufzug usw.

Für eine 70 Quadratmeter große Wohnung müssen 1.680 bis 2.520 Euro für die so genannte zweite Miete einkalkuliert werden. Rund ein Drittel aller Beratungen der 320 örtlichen DMB-Mietervereine drehen sich um Fragen der Neben- und Heizkosten bzw. der Betriebskostenabrechnungen.

Das Ergebnis von jährlich hunderttausenden Abrechnungsüberprüfungen ist erschreckend: Jede zweite Abrechnung ist falsch, unplausibel oder unvollständig.

Als Mindestangaben sind für eine Betriebskostenabrechnung folgende Informationen notwendig:

- die konkrete Bezeichnung des Objekts, auf das sich die Abrechnung bezieht,
- die Benennung des Abrechnungszeitraums,
- die Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede Nebenkostenart,
- die Angaben des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels,
- die Berechnung des Mieteranteils für die einzelnen Betriebskostenarten,
- die Verrechnung der monatlichen Vorauszahlungsbeträge des Mieters.

Mieter müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums die Betriebskostenabrechnung von ihrem Vermieter erhalten haben. Auf später eintreffende Betriebskostenabrechnungen müssen sie keine Nachzahlungen mehr leisten.

Eine Überprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung lohnt immer, auch wenn für das Abrechnungsjahr 2016 viele Mieterhaushalte mit stabilen oder sogar niedrigeren Heizkosten rechnen können.

Insgesamt war 2016 geringfügig kälter als 2015, vor allem im November und Dezember. Nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes führen die kühleren Temperaturen in den Wintermonaten 2016 letztlich zu einem höheren Energieverbrauch. Die hieraus resultierenden Mehrkosten werden aber überwiegend durch niedrigere Energiepreise aufgefangen. So wurde Heizöl im Jahresdurchschnitt um 26,5 Prozent preiswerter, Fernwärme um 8,5 Prozent und Gas um 3 Prozent.

Im Ergebnis rechnet deshalb der Deutsche Mieterbund damit, dass die Heizkosten für ölbeheizte Wohnungen etwa 14 Prozent niedriger liegen als im Vorjahr. Die Heizkosten für fernwärmebeheizte Wohnungen dürften rund 6 Prozent niedriger ausfallen, dagegen bleiben die Heizkosten für gasbeheizte Wohnungen voraussichtlich unverändert. Allerdings sind bei Gas und Fernwärme regionale Preisunterschiede zu beachten und bei Heizöl kommt es letztlich immer darauf an, wann der Vermieter Heizöl getankt, also eingekauft, hat.

Aber auch bei zu erwartenden Rückzahlungen für die Heizkosten, erst recht bei Nachzahlungen, gilt bei jeder Betriebskostenabrechnung: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Wer seine Abrechnung überprüfen will, braucht:

- den Mietvertrag – so kann geprüft werden, ob die Zahlung von Betriebskosten vertraglich vereinbart ist;
- die DMB-Broschüre „Die zweite Miete“, um abzuklären, ob die in Rechnung gestellten Kosten tatsächlich Betriebskosten im Sinne des Gesetzes sind und welche typischen Fehler bei Betriebskostenabrechnungen auftauchen können, und
- die Vorjahresabrechnung, um zu sehen, ob es Abweichungen, neue Kosten, Preissteigerungen usw. gibt, die nicht nachvollziehbar sind.
- Die Höhe der einzelnen Betriebskosten kann abgeglichen werden mit den Vergleichszahlen des DMB-Betriebskostenspiegels, um unplausible Preisunterschiede festzustellen (www.mieterbund.de/service).

In der neu aufgelegten Broschüre des Deutschen Mieterbundes gibt es alle wichtigen Informationen rund um die Betriebskosten und die Betriebskostenabrechnungen. Wann und wo muss nach Verbrauch abgerechnet werden? Was sind „sonstige“ Betriebskosten? Welche Fehler treten in Heiz- und Betriebskostenabrechnungen immer wieder auf? Und was sagen die Gerichte, welche aktuellen Urteile gibt es?

Die 96-seitige Broschüre „Die zweite Miete“, ISBN 978-3-944608-10-5, ist bei allen örtlichen Mietervereinen zum Preis von 6 Euro erhältlich oder kann bestellt werden über Internet www.mieterbund.de/shop bzw. direkt beim DMB-Verlag, 10169 Berlin (zzgl. 1,20 Euro Versandkosten).

Der Mieterverein Oberberg e.V. berät jedes neu eingetretene Mitglied, in sämtlichen Mietrechtsfragen.

Mit freundlichen Grüßen

www.mieterverein-oberberg.de

Rechtsberatung nach Vereinbarung: Mo.-Do. 9.00 bis 12.00 Uhr u. 13.00 bis 16.30 Uhr, Geschäftsstelle GM-Dieringhausen und Nebenstellen Waldbröl und Wipperfürth