

Erinnern Sie Ihren Vermieter an eine Abrechnung über die Betriebskosten! Schließlich könnte sich ein Guthaben zu Ihren Gunsten ergeben. Hat Ihr Vermieter die 12-monatige Abrechnungsfrist versäumt und kann keine Nachzahlung mehr beanspruchen, so steht Ihnen jedoch ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung nach wie vor zu.

Die vorstehenden Regelungen gelten für Abrechnungszeiträume ab dem 01.09.2001. Im Übrigen sind die vor der Mietrechtsreform geltenden Regelungen anzuwenden.

Mit Wirkung zum 01.01.2004 trat die neue Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BetrKV) in Kraft und ersetzt die Regelung der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 II. Berechnungsverordnung. Inhaltlich ergeben sich lediglich geringfügige Änderungen.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

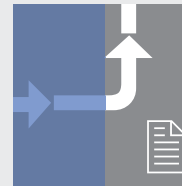
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Die Betriebskostenabrechnung



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- Prürungen von sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

10707 Berlin

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#30
Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer, Eimes, WerbeDesign

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

30. Die Betriebskostenabrechnung

Betriebskosten, das ist ein Wort, das viele Mieter mit Erschrecken hören. Die jährlich ansteigende Belastung mit Mietnebenkosten ist gefürchtet. Seit Jahren bemerken Mietrechtsexperten, dass die Betriebskosten einen erheblichen Teil der Miete ausmachen. Vielfach wird bereits von einer "zweiten" Miete gesprochen.

Das Wichtigste:

Prüfen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung genau! Zahlen Sie bei Zweifeln an der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung zunächst ausdrücklich unter Vorbehalt! Sie könnten sonst unter Umständen mit (nachträglichen) Einwendungen ausgeschlossen sein! Haben Sie Bedenken hinsichtlich der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, verlangen Sie immer Einsicht in die Unterlagen Ihres Vermieters!

Erste Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Abrechnungshöhe der Betriebskosten bietet der [Berliner Mietspiegel](#), den Sie in den Geschäftsstellen des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kostenlos erhalten.

Die wichtigsten Tipps zur Prüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung

- ⇒ Die Betriebskostenabrechnung muss **schriftlich** erfolgen. **Textform** ist ausreichend. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich. Schauen Sie aber, ob Sie die Person des Erklärenden kennen!
- ⇒ Der **Abrechnungszeitraum** muss **12 Monate** betragen. Er muss nicht immer dem Kalenderjahr entsprechen, sondern kann im Mietvertrag bestimmt werden. Nur Rechnungen innerhalb dieser Spanne können angesetzt werden. Haben Sie auch über den gesamten Zeitraum in der Wohnung gewohnt?

- ⇒ Die Abrechnung muss Ihnen bis spätestens **12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes** mitgeteilt werden. Es handelt sich um eine **Ausschlussfrist**. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann Ihr Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen. Es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten (EDV-Probleme oder hoher Krankenstand nicht ausreichend).
- ⇒ Ist der richtige **Verteilerschlüssel** angesetzt? Wenn Sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich anderes vereinbart haben, muss der Vermieter nach der Wohnfläche abrechnen. Auch die Kombination verschiedener Verteilerschlüssel ist möglich. Kostenarten, deren Verbrauch ermittelt werden kann (z. B. Wasseruhr), sind verbrauchsabhängig abzurechnen.
- ⇒ Ist die Abrechnung insgesamt **übersichtlich** und **verständlich**? Sind der Abrechnungszeitraum, die Gesamtkosten des Hauses für jede einzelne Kostenposition, der Verteilerschlüssel, die sich daraus ergebenden Kosten für Ihre konkrete Wohnung und der Saldo, d. h. die Gegenrechnung mit bereits im Voraus gezahlten Beträgen, in der Abrechnung genannt?
- ⇒ Die Abrechnung darf nur Kostenarten nach **§ 2 Betriebskostenverordnung – BetrKV** (bis 31.12.2003: Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) enthalten – maximal 17 verschiedene Kostenarten. Vergleichen Sie **"Informationen für Mieter" Nr. 29!**
- ⇒ Vergleichen Sie die **Gesamtkosten für das Haus** mit denen des Vorjahres! Bei Zweifeln hinsichtlich der Kostenhöhe verlangen Sie Vorlage der Rechnungen! Angebracht sind Bedenken immer, wenn eine erhebliche Steigerung der Kosten gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist. Haben Sie Anhaltspunkte, dass Ihr Vermieter sich nicht wirtschaftlich verhalten hat? Hat er unnötige Betriebskosten verursacht? Das **Gebot der Wirtschaftlichkeit** für den Vermieter ist ausdrücklich im Gesetz geregelt. Ihr Vermieter muss sich wirtschaftlich vernünftig verhalten. Bei der Auswahl der eingeschalteten

- Unternehmen muss er das Preis-Leistungs-Verhältnis kritisch hinterfragen.
- ⇒ Schauen Sie, ob die **Kosten pro Anteil** und letztlich die **konkreten Kosten** für Sie als Mieter in einem nachvollziehbaren Betrag ausgewiesen sind!
- ⇒ Die **Betriebskostenvorauszahlungen** des Abrechnungszeitraumes müssen angerechnet werden. Die Angabe des **konkreten geldwerten Guthabens bzw. der Nachzahlung** muss erfolgen. Sie müssen das nicht selbst ausrechnen. Das ist Aufgabe Ihres Vermieters. Aber rechnen Sie nach!

Bei **Gewerberäumen** im Haus ist ein besonderer Verteilerschlüssel anzuwenden! Höhere Grundsteuern, Wasserkosten oder Versicherungsprämien sind nicht von den Wohnungsmietern zu zahlen.

Auch **vom Vermieter bewohnte und leer stehende Wohnungen** sind in den Verteilerschlüssel einzubeziehen. Diese Kosten muss der Vermieter tragen.

Nach Erhalt der Abrechnung bleiben Ihnen 12 Monate Zeit, gegen die Abrechnung Ihres Vermieters Einwände zu erheben. Danach sind Sie mit Ihren Einwänden ausgeschlossen. Auch hiervon gibt es die Ausnahme, wenn Sie die Verspätung nicht zu vertreten haben.

Nach einer Betriebskostenabrechnung (und nur dann) kann eine **Anpassung der laufenden Vorauszahlungen** (sowohl Erhöhung als auch Senkung) vorgenommen werden. Rechnen Sie Ihren Nachzahlungs- bzw. Guthaben-Betrag auf 12 Monate auf! Dann muss sich in etwa die Erhöhung bzw. die Senkung Ihrer Betriebskostenvorauszahlungspauschale ergeben.

Haben Sie **Zweifel an der Richtigkeit der Abrechnung**, können Sie in den Räumen Ihres Vermieters Einsicht in die Rechnungen nehmen. Ihr Vermieter muss die Unterlagen in übersichtlicher Form bereitstellen. Dazu reicht es nicht, dass er Ihnen einfach einen Aktenordner in die Hand drückt. Sie können unter Umständen auch die Zusendung von Fotokopien verlangen (bei Sozialwohnungen ausdrücklich gesetzlich geregelt). Die Kosten in Höhe von regelmäßig 0,25 EUR pro Fotokopie sind dann von Ihnen zu tragen. Ihr Vermieter kann einen Kostenvorschuss verlangen. Für eine Versendungspflicht des Vermieters sind die beiderseitigen Interessen abzuwägen. Solange Ihr Vermieter der **Einsichtsgewährungs- bzw. Versendungspflicht** nicht nachkommt, müssen Sie nicht zahlen.