

# Zu hohe Betriebskosten - Was kann ich tun?

Gartenpflege, Versicherung, Hausmeister, Aufzug: Fachleute sagen, wofür Mieter wirklich zahlen müssen.

**E**inmal im Jahr erhalten Mieter die Betriebskostenabrechnung. Oft werden sie durch unklare Zahlen oder drastische Steigerungen irritiert. Wie man Abrechnungen kontrollieren kann und welche Rechte Mieter oder Vermieter haben, dazu hatten die Leser viele Fragen.

**Ist es zulässig, die Hausreinigung auf die Mieter umzulegen, wenn diese zuvor bei einer Umfrage mehrheitlich abgelehnt hatten, eine Firma zu beauftragen? Im Mietvertrag von 1987 steht, dass der Mieter selbst reinigen muss.**

Wenn im Mietvertrag die Umlage der Kosten für die Hausreinigung nicht vereinbart ist, kann dies nicht durch eine pauschale Befragung geändert werden. Dazu ist der Vertrag zu ändern, dem der Mieter zustimmen muss. Die Mieter müssen die Reinigung aber ordnungsgemäß ausführen.

**Darf das Wohnungsunternehmen Fernsehgebühren von 120 Euro auf mich als Mieter umlegen, obwohl ich für den Kabelanschluss bei einem Telekommunikationsunternehmen Beiträge für TV, Radio, Telefon und Internet abführe?**

Wenn es vertraglich vereinbart ist, kann der Vermieter Kosten für den Betrieb einer Gemeinschafts-Antenne beziehungsweise einer Kabelanlage auf den Mieter umlegen.

**Ich habe Widerspruch zu den Betriebskostenabrechnungen 2016 und 2017 eingelegt. Bisher habe ich keine Antwort erhalten. Wie lange ist dafür Zeit?**

Eigentlich gebietet es der Anstand, dass der Vermieter reagiert, aber leider ist die Praxis oft eine andere. Fristen sind nicht festge-

legt. Bei einem Guthaben müssten sie dieses geltend machen. Fordern Sie zur Auszahlung auf und setzen Sie dafür eine Frist. Reagiert der Vermieter nicht, müssen Sie Ihre Ansprüche gerichtlich durchsetzen.

**Im November 2017 habe ich meine Wohnung übergeben. Ende 2018 kam die Betriebskostenabrechnung für 2017 - mit Guthaben von 67 Euro. Am 9. Januar 2019 schickte ich dem Vermieter zur Überweisung meine Daten. Seitdem warte ich. Wie komme ich ans Geld?**

Das geht dann nur gerichtlich. Es gibt ein zentrales Mahngericht für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in Aschersleben. Dort ist der Mahnbescheid zu beantragen, den Sie auch online erstellen können.

**Mein Anteil an der Betriebskostenabrechnung für 2018 beträgt 230,25 Euro. Ein Jahr zuvor waren es 90,69 Euro. Wie kommt es zu so einer Steigerung?**

Die entsteht, weil beispielsweise Positionen wie Hausmeister, Versicherung oder Verbrauchswerte gestiegen sind. Es könnten auch weniger Vorauszahlungen auf die jährlichen Betriebskosten geleistet worden sein. Prüfen Sie das anhand der Belege.

**Am 8. Juni 2017 erhielten wir die Betriebskostenabrechnung 2016 mit Guthaben. Das wurde beglichen. Am 26. März 2019 kam eine korrigierte Abrechnung, wonach wir 262,44 Euro nachzahlen müssten. Ist der Anspruch, sofern er korrekt ist, nicht verjährt?**

Verjährt ist die Forderung nicht. Aber sie könnte ausgeschlossen sein, weil der Vermieter verpflichtet ist, binnen zwölf Mona-

ten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen. Oder ihm sind die Kosten erst nach Ablauf der Frist bekanntgeworden. Das kann bei Grundsteuernachberechnung der Fall sein. Der Vermieter muss die Abrechnung dann unverzüglich, spätestens nach drei Monaten, dem Mieter mitteilen.

**Ich habe Ende März die Betriebskostenabrechnungen für die Zeit vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017 und vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 erhalten. Als Grund für die verspätete Zustellung der ersten Abrechnung wurde angegeben, dass die Unterlagen auf dem Postweg abhandengekommen seien.**

Der Anspruch aus dem ersten Abrechnungszeitraum dürfte ausgeschlossen sein. Außer, der Vermieter kann nachweisen, dass er den verspäteten Zugang nicht zu vertreten hat. Der Hinweis, die Abrechnung sei verlorengegangen, reicht nicht.

**Sind die steigenden Kosten für einen 20 Jahre alten Aufzug umlagefähig?**

Nur Wartungskosten wie Kontrollen und die Auswechslung von Verschleißteilen. Reparaturen sind nicht umlagefähig. Sie sollten Belege - Wartungsvertrag, Leistungsverzeichnis, Rechnungen - kontrollieren.

**Mir erscheinen die Betriebskosten, die für den Hausmeister umgelegt werden, zu hoch. Wie kann ich diese prüfen?**

Nach Erhalt der Abrechnung haben Sie zwölf Monate Zeit, Einsicht in Unterlagen zu nehmen. Für den Hausmeister sind Hausmeistervertrag mit Leistungsverzeichnis, Rechnungen und Tätigkeitsnachweise

wichtig. Belege dürfen fotografiert werden. Ergibt sich der eingestellte Betrag, sind die Kosten nachgewiesen. Weicht er ab, können sie laut Nachweis gekürzt werden.

**An unserem Wohngebäudeausgang sind Verstopfungen beseitigt worden. Ein Verursacher ist nicht feststellbar.**

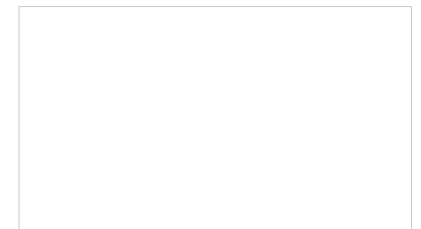
**Die Kosten müssen wir aber alle tragen.**

Die Beseitigung einer Verstopfung ist eine einmalige Maßnahme und somit nicht über die Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Das ist Sache des Vermieters.

**In der letzten Wasserabrechnung stellen wir eine hohe Differenz zwischen Wasserverbrauch des Hauses und am Hauptzähler abgelesenen Verbrauch fest. Darf der Vermieter Kosten des Wasserverlustes auf die Mieter umlegen?**

Nach einschlägiger Rechtsprechung ist das möglich. Liegt der Verlust über 20 Prozent, muss das der Vermieter zahlen.

■ Notiert von Gabriele Fleischer.



Am Telefon: Anwalt Norbert Franke (l.), Katrin Kroupová, Mieterverein, beide Dresden, Rene Hobusch, Landesverband Haus & Grund. Foto: Sven Ellger