

BETRIEBSKOSTEN

Mit neuem
Mietrecht ab 1.9.2001

Dieses Informationsblatt wendet sich an alle Mieter/innen, die neben der Grundmiete Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten leisten (für Heiz- und Warmwasserkosten siehe unser Infoblatt „Heizkosten“).

Mit Zugang der jährlichen Abrechnung ergeben sich viele Fragen, bei deren Beantwortung wir helfen wollen.

Achtung! Das zum 1. September 2001 in Kraft gesetzte neue Mietrecht gilt uneingeschränkt für alle ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Verträge. Es gilt grundsätzlich auch für alle zuvor schon bestehenden Mietverhältnisse, ist aber für diese durch Übergangsregelungen teilweise bzw. zeitweilig in seiner Wirksamkeit eingeschränkt. Deshalb empfiehlt es sich in der Regel, bei Streit mit dem Vermieter eine Beratungsstelle aufzusuchen. Betriebskostenabrechnungen und Erklärungen über Vorauszahlungsveränderungen ist zu beachten: Für alle Abrechnungen bzw. Erklärungen, die Ihnen vor dem 1. September 2001 zugegangen sind, gilt das alte Recht weiter, das bis 30. 8. 2001 in Kraft war.



Tips für Mieter,
die Vorauszahlungen
für kalte
Betriebskosten leisten

Was sind Betriebskosten?

„Betriebskosten,“ so heißt es im § 27 der II. Berechnungsverordnung (II.BV) „sind diejenigen Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes (...) laufend entstehen“. Die Betriebskostenarten sind in der Anlage 3 dieser Verordnung aufgeführt.

Danach umfassen die kalten Betriebskosten die Kosten

1. der laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (in der Regel die Grundsteuer)
 2. der Wasserversorgung
 3. der Entwässerung
 4. für den Betrieb des Fahrstuhls (wenn vorhanden)
 5. der Straßenreinigung und Müllabfuhr
 6. der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
 7. der Gartenpflege
 8. der Hausbeleuchtung
 9. der Schornsteinreinigung
 10. der Sach- und Haftpflichtversicherung
 11. für den Hauswart
 12. für den Betrieb der Antennen oder des Breitbandkabelnetzes
 13. für den Betrieb maschineller Wascheinrichtungen.
- Hinzu kommt
14. die Position „Sonstige Betriebskosten“ (so die Kosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen. Darunter werden z.B. auch Wartungskosten von Gasdurchlauferhitzern oder -etagenheizungen umgelegt).

Zusätzlich kann im sozialen Wohnungsbau der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 % der Betriebskosten fordern.

Neben diesen „kalten“ Betriebskosten gibt es noch die „warmen“ Betriebskosten – also die Kosten für zentrale Heizung und Warmwasserversorgung sowie die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen, die in diesem Infoblatt nicht behandelt werden (siehe hierzu unser Infoblatt „Heizkosten“).

Was nicht zu den Betriebskosten gehört...

Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Verwaltung gehören nicht zu den Kosten, die der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter/innen umlegen kann.

Wartungs- und Reinigungskosten hingegen sind umlagefähige Kosten.

Besteht z.B. ein Vollwartungsvollvertrag für einen Aufzug, so ist der Reparaturanteil aus den Kosten herauszurechnen, denn nur die Wartungskosten dürfen auf die Mieter/innen umgelegt werden, während die Reparaturkosten zu den Instandhaltungskosten gehören, die vom Vermieter zu tragen sind.

Ebenso darf nur der Teil der Hauswartskosten umgelegt werden, der nicht Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten oder Verwaltungsaufgaben betrifft (z.B. Kontroll- und Aufsichts-

aufgaben). Leistet der Hauswart im übrigen für seinen Lohn bestimmte Arbeiten, die unter andere Kostenarten fallen, wie Hausreinigung oder Gartenpflege, dürfen deren Kosten nicht noch einmal unter diesen Kostenarten umgelegt werden.

Die Kosten müssen laufend entstehen. In einzelnen Fällen bedeutet das jedoch nicht, dass sie jährlich anfallen. Beispiel: Die Kosten für das Reinigen oder Austauschen von Sand für einen Spielkasten, der zum Grundstück gehört, stellen Betriebskosten dar, auch wenn diese Arbeit nur alle drei Jahre geleistet wird.

Das Umlageverfahren

Mit dem monatlichen Vorauszahlungsbetrag leisten die Mieter/innen einen Vorschluss auf die Betriebskosten, über den jährlich abzurechnen ist. In der Abrechnung werden die tatsächlich entstandenen Kosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für die Mieter/innen eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Sie können Ihre Betriebskostenabrechnung anhand der nachfolgenden Hinweise überprüfen.



Überprüfung der Betriebskostenabrechnung

Sind die berechneten Kosten umlagefähig?

– Der Vermieter darf nur diejenigen Kosten umlegen, die im Mietvertrag als Betriebskosten benannt sind, wobei ein Hinweis auf „Betriebskosten nach Anhang 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (II.BV)“ ausreicht, um die vorgenannten Betriebskosten geltend machen zu können.

- Umlagefähig sind nur solche Kosten, die tatsächlich entstanden sind.
- Aber nicht alle entstandenen Kosten sind auch umlagefähig. Denn: Es dürfen nur Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – § 556 Abs.3 Satz 1 BGB). Das sind Kosten, die ein wirtschaftlich denkender Vermieter auch dann verursachen würde, wenn er sie nicht an die Mieter/innen weitergeben könnte.

Der Vermieter ist also verpflichtet, wirtschaftlich zu handeln, was jedoch nicht bedeutet, dass z. B. bei Dienstleistungen immer das billigste Angebot genommen werden muss. Wenn aber die Beleuchtung eines Hauses ohne Grund durchgängig Tag und Nacht brennt oder durch wiederholte Rohrbrüche (unterlassene Instandhaltung!) mehr Wasser verbraucht wird, müssen die Mieter/innen für solchen Mehrverbrauch nicht zahlen, wenn sie den Vermieter davon nachweislich in Kenntnis gesetzt haben.

In einem eventuellen Rechtsstreit müssen die Mieter/innen das unwirtschaftliche Handeln des Vermieters substantiiert darlegen.

Wasser/Abwasser*

(Preise in DM und EURO pro Kubikmeter bzw. Quadratmeter)

Wasser	DM	EURO
Wasserpreis pro Kubikmeter	3,45	1,764
Zuzüglich Umsatzsteuer 7 %	0,45	0,128
Gesamtpreis pro Kubikmeter	3,70	1,893
Schmutzwasser pro Kubikmeter	3,86	1,974
Niederschlagswasser pro Quadratmeter**	2,42	1,237

(Rückfragen bei den Berliner Wasserwerken BWW über 8644-6523/2463 oder 8644-0)

* Amtsblatt für Berlin Nr.60 vom 29.12.00, S.4819 ff.

** pro Quadratmeter bebauter oder versiegelter Flächen des Grundstücks, wenn von diesen Flächen Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasserleitungen gelangt.

Die Anforderungen an die Abrechnung

Die Betriebskostenabrechnung muss in Textform erfolgen und den Mieter/innen zugehen; ein allgemeiner Aushang im Haus reicht nicht aus. Folgende Angaben muss die Abrechnung enthalten:

- 1) eine Zusammenstellung der gesamten Betriebskosten des Hauses oder der Wirtschaftseinheit
- 2) die Angabe, welcher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wurde
- 3) die Berechnung des auf die Wohnung des Mieters/der Mieterin entfallenden Anteils der Betriebskosten
- 4) die von dem Mieter/der Mieterin geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

Grundsätzlich gilt, dass jede Abrechnung klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein muss. Sie soll also gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein, so dass sie dem durchschnittlichen Verständnisvermögen von juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter/innen entspricht.

Eine Abrechnung, die diese Kriterien nicht erfüllt, ist unwirksam. Sie können verlangen, dass der Vermieter Ihnen eine neue Abrechnung vorlegt bzw. die alte nachbessert.

Abrechnungszeitraum und Abrechnungsfrist

Der Abrechnungszeitraum ist konkret anzugeben. Grundsätzlich muss er zwölf Monate betragen. Abgerechnet werden dürfen nur die Kosten, die im angegebenen Zeitraum tatsächlich angefallen sind.

Dies kann zuweilen dann schwierig werden, wenn Vertragspartner des Vermieters, wie z. B. die Wasserwerke, andere Abrechnungszeiträume als der Vermieter selbst haben. Der Vermieter ist unter Umständen verpflichtet, die Beträge auf seinen eigenen Abrechnungszeitraum anteilig umzurechnen.

Die Abrechnung hat binnen eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu erfolgen.

Da in der Regel das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr übereinstimmt, muss in solchem Falle die Abrechnung bis zum 31.12.des darauf folgenden Jahres erfolgt

sein. Danach kann der Vermieter keine Forderungen mehr geltend machen – es sei denn, nicht er habe die verspätete Geltendmachung zu vertreten (§ 556 Abs.3 Satz 2 und 3 BGB).

Aufstellung der Kosten

Für jede Betriebskostenart hat der Vermieter anzugeben, welche Kosten im Abrechnungszeitraum angefallen sind.

Kosten für Wasserversorgung und für Entwässerung darf er beispielsweise nicht zusammenziehen, sondern muss sie in der Abrechnung getrennt ausweisen.

Eine Gegenüberstellung mit den Kosten des Vorjahres muss der Vermieter nicht vornehmen. Im eigenen Interesse sollten Sie aber immer die vorangegangene Abrechnung aufheben, um sie mit der neuen Abrechnung vergleichen zu können, denn bei überdurchschnittlichen Kostensteigerungen ist der Vermieter verpflichtet, Ihnen die Gründe dafür zu erläutern.

Abrechnung nach Wirtschaftseinheit

Aus der Abrechnung muss die Wirtschaftseinheit hervorgehen, für die abgerechnet wird. Es kann über ein einzelnes Haus, aber auch über ganze Häuserblöcke (Hausnummern!) abgerechnet werden. Im sozialen Wohnungsbau setzt die Bildung einer Wirtschaftseinheit voraus, dass eine entsprechende Wirtschaftseinheit hervorgeht.



Müllabfuhr*

Die wichtigsten Entgelte** in DM und EURO pro Quartal für die wöchentliche, regelmäßige Abholung von Abfällen in Müllgroßbehältern (MGB):

Behälter	DM	EURO
MGB 60 l	99,90	51,08
MGB 120 l	127,10	64,99
MGB 240 l	189,10	96,69
MGB 660 l	396,40	202,68
MGB 1.100 l	491,50	251,30
MGB Biogut 60 l	67,70	34,61
MGB Biogut 120 l	71,40	36,51
MGB Biogut 240 l	80,70	41,26

Spezialbehälter für Schachtabfuhr 1.100 l 937,00 479,08

(Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

* Auszüge aus dem Amtsblatt Nr. 17 v. 30.3.2001, S.1286-1287

** Die Entgelte erhöhen sich bei Erschwernissen, z.B.

– auf 120 %, wenn mehr als 15 m bis zur öffentlichen Fläche zurückzulegen oder mehr als 5 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind;

– auf 150 %, wenn mehr als 30 m zurückzulegen oder mehr als 10 aufeinanderfolgende Stufen zu überwinden sind.

Treffen mehrere Erschwernisse zu, wird nur das jeweils höchste der zutreffenden Entgelte erhoben.

Papier- und Pappe-Entsorgung

Der Berliner Recycling Service (brs) stellt die Blaue Tonne bzw. die Container für Papier und Pappe zu Preisen zur Verfügung, die je nach Menge, Standort und Häufigkeit der Leerung jeweils vereinbart werden können. Hier ein Beispiel für eine mögliche Vereinbarung:

Behälter	DM	EURO
Tonne 240 l		
pro Leerung/wöchentlich	9,78	5,00
Container 660 l	16,62	8,50
Container 1.100 l	19,55	10,00

Zu diesen Nettopreisen kommt noch die Mehrwertsteuer hinzu.

Die Container werden auf Wunsch verschließbar gestellt, ohne dass Zusatzkosten entstehen.

(Auskünfte: brs – je nach Gebiet über 60 97 20 – 40/50/60/70)



schaftlichkeitsberechnung vorliegt und Eigentümer und Vermieter identisch sind (KG RE WM 87, 181).

Bei freifinanzierten Wohnungen ist die Voraussetzung für die Bildung einer Wirtschaftseinheit, dass die Häuser im örtlichen Zusammenhang stehen und einheitlich verwaltet werden.

Zwischen den einzelnen Gebäuden dürfen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert bestehen: Sie müssen also nach demselben bautechnischen Stand errichtet worden sein, dieselbe Bauweise und Ausstattung aufweisen und gleichartig genutzt werden. Die Wohnungen müssen einen vergleichbaren Zuschnitt haben (OLG Koblenz, RE WM 90, 268).

Herausrechnen des Gewerbeanteils

Befinden sich Gewerberäume und Mietwohnungen in einem Haus, muss die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich getrennt werden. Zumindest muss der Verteilerschlüssel dies berücksichtigen. Das geschieht zumeist durch die Angabe der Fläche, die der Gewerbeanteil am Gebäude einnimmt.

Der auf die Gewerberäume entfallende Anteil an den Betriebskosten muss – wenn das Gewerbe in einzelnen Kostenarten höhere Kosten als ein Durchschnittshaushalt verursacht – in der Abrechnung gesondert ausgewiesen und vor der Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen abgezogen werden (Vorwegabzug). Dies betrifft z.B. Gewerbe, die mehr Wasser verbrauchen oder mehr Abfall produzieren, wie Gaststätten oder Blumenläden.

Verteilung auf die Wohnungen

Die in der Kostenaufstellung errechneten Gesamtkosten müssen nach einem bestimmten Schlüssel auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Denkbare Verteilerschlüssel sind:

- die jeweilige Fläche der Wohnung,
- die Anzahl der dort lebenden Personen oder

- die Anzahl der im Haus vorhandenen Wohnungen.

Welcher Verteilerschlüssel dabei konkret angewendet wird, kann zwischen den Mieter/innen und dem Vermieter für jede einzelne Betriebskostenart vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung muss jedoch **vor** einem Abrechnungszeitraum geschlossen worden sein, ist also immer nur für die Zukunft gültig.

Haben sich der Vermieter und die Mieter/innen nicht geeinigt, so steht dem Vermieter das Recht zu, den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen zu bestimmen; meistens wird das Verhältnis der Wohnflächen als Verteilerschlüssel angewendet.

Straßenreinigung

Entgelte in DM und EURO pro Quadratmeter des Grundstücks/pro Quartal:

Für Straßen des Straßenreinigerungsverzeichnisses A:

Reinigungs-klasse	Entgelt in:	
	DM	EURO
1 – 7x/Wo.	0,5117	0,2616
2 – 5x/Wo.	0,3655	0,1869
3 – 3x/Wo.	0,2193	0,1121
4 – 1x/Wo.	0,0731	0,0374

Für Straßen des Straßenreinigerungsverzeichnisses B:

1x/Wo.	0,0731	0,0374
--------	--------	--------

(Auskünfte: BSR/Öffentlichkeitsarbeit, Tel. über 7592-0)

Besonderheiten

Es gibt jedoch einige Ausnahmen:

- Die **Kosten der Be- und Entwässerung** können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt.

Der Vermieter kann Kaltwasseruhren einbauen lassen. Sind in allen Wohnungen Kaltwasseruhren vorhanden, muss er verbrauchsabhängig abrechnen (auch die Kosten der Verbrauchserfassung sind umlagefähig).

Zulässig wäre z.B. auch eine Aufteilung nach der Anzahl der in den Wohnungen lebenden Personen.

- Die **Aufzugskosten** sind zwar nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen, Wohnungen im Erdgeschoss können aber von der Umlage ausgenommen werden. Einen Anspruch darauf haben die im Erdgeschoss wohnenden Mieter/innen jedoch nicht.

- Die Kosten der **maschinellen Wascheinrichtung** dürfen bei Sozialwohnungen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, und zwar in einem Maßstab, der dem unterschiedlich häufigen Gebrauch durch

die einzelnen Benutzer Rechnung trägt. Eventuelle Einnahmen sind abzuziehen.



- Die monatlichen Grundgebühren für das **Kabelfernsehen** (wenn dieses vom Vermieter zur Verfügung gestellt ist) müssen in jeweils gleicher Höhe auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden. Für Sozialwohnungen gilt die Sonderregelung, dass die monatliche Grundgebühr nur zu gleichen Teilen auf die Mieter/innen umgelegt wird, die dem Anschluss zugestimmt haben.



- Die **Wartungskosten für Gasetagenheizungen und Gaswarmwassergeräte** (Durchlauferhitzer) werden jeweils gesondert für jede Wohnung abgerechnet, wenn die Wohnungen eines Hauses/einer Abrechnungseinheit unterschiedlich mit diesen Geräten ausgestattet bzw. solche Geräte nur in einzelnen Wohnungen vorhanden sind.

Achtung! Die Wartungskosten von Gasherden sind nicht umlagefähig.

Berechnung des Kostenanteils

Der jeweils auf Ihre Wohnung entfallende Anteil an den Gesamtkosten einer Betriebskostenart muss unter Anwendung des Verteilerschlüssels konkret berechnet werden. Dabei muss die Gesamtwohnfläche oder ggf. die Anzahl der im Haus lebenden Personen angegeben werden, damit Sie die Verteilung konkret nachrechnen können. Eine Angabe „Gesamtkosten 100.000 DM, davon entfallen auf Ihre Wohnung 2,5 % = 2500 DM“ reicht also keinesfalls.

Eine korrekte Verteilung könnte hingegen so aussehen:

Gesamtkosten 100.000 DM, geteilt durch 4000 qm Gesamtwohnfläche = 25 DM pro qm; 25 DM x 100 qm Fläche Ihrer Wohnung = 2500 DM Anteil Ihrer Wohnung oder Gesamtkosten des Kabelfernsehens (Grundgebühr): 300 DM, geteilt durch 30 ange-

Grundsteuer

Der Grundsteuerhebesatz für Grundstücke ist seit Jahren unverändert und gilt auch 2001 in der bisherigen Höhe. Er beträgt **600 % des Steuermessbetrags**. Dieser bezieht sich auf den Einheitswert.

Für diejenigen Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser im Beitrittsgebiet, für die ein „Einheitswert 1935“ noch nicht festgestellt ist, ist die Grundsteuer weiterhin nach der bisherigen Ersatzbemessungsgrundlage berechnet und wird in Ostberlin und West-Staaken wie folgt erhoben:

Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage in DM und EURO
Jahresbetrag je qm Wohnfläche – nur in Ost-Berlin und West-Staaken

	DM	EURO
Wohnungen mit Bad, Innen-WC, Sammelheizung	4,00	2,00
Andere Wohnungen	3,00	1,00

schlossene Wohnungen = 10 DM Anteil pro Wohnung oder

Gesamtkosten für Wasserversorgung: 10.000 DM, geteilt durch 100 im Haus lebende Personen = 100 DM pro Person; 100 DM x 3 in Ihrer Wohnung lebende Personen = 300 DM Anteil Ihrer Wohnung.

(Umrechnungsfaktor in EURO: 1 EURO = 1,95583 DM)

Ist der auf Ihre Wohnung entfallende Anteil berechnet, so muss er den von Ihnen im Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Aus der Differenz dieser Beträge ergibt sich dann ein Ihnen zustehendes Guthaben oder die von Ihnen zu leistende Nachzahlung. Guthaben oder Nachzahlungsbetrag müssen in der Abrechnung angegeben werden.

Leerstandskosten trägt der Vermieter!

Stehen in einem Haus Wohnungen leer, so hat der Vermieter den Anteil der Betriebskosten zu tragen, der auf diese Wohnungen entfällt. Sie können das in der Betriebskostenabrechnung kontrollieren: Auch wenn Wohnungen leer stehen, muss die Gesamtwohnfläche des Hauses (bzw. der Wirtschaftseinheit) bei der Aufteilung der Gesamtkosten auf jede Wohnung zu Grunde gelegt worden sein.

Was tun mit der Abrechnung?

Prüfen Sie die Abrechnung gründlich. **Eine Abrechnung, die den genannten Anforderungen nicht genügt, ist grundsätzlich unwirksam** und gilt damit als nicht erteilt. Bleiben Zweifel, sollten Sie unbedingt eine Beratungsstelle aufsuchen.

Zahlen oder nicht zahlen?

Einen aufgrund einer unwirksamen Abrechnung geforderten Nachzahlungsbetrag sollten Sie auf keinen Fall bezahlen. Ihre Zahlung wird sonst als Anerkennung der Abrechnung gewertet werden. Auch einen für die Zukunft erhöhten Vorschuss sollten Sie dann nicht bezahlen. Fordern Sie Ihren Vermieter stattdessen auf, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen. Lassen Sie sich in allen vorgenannten Fällen unbedingt beraten!

Prüfung der Rechnungsunterlagen

Ihnen steht das Recht zu, die Rechnungsunterlagen des Vermieters einzusehen. Sie können sich auch Kopien anfertigen lassen, müssen diese jedoch auf Verlangen bezahlen (0,50 DM / etwa 0,25 EURO pro Kopie werden im Allgemeinen als angemessen angesehen). Gerade bei großen Wirtschaftseinheiten empfiehlt es sich, die Unterlagen von einigen möglichst fachkundigen Mieter/innen, stellvertretend für alle anderen, einsehen zu lassen. Damit können Sie übrigens auch nicht im Haus wohnende Personen beauftragen. Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, so müssen Sie eine Nachzahlung oder eine erhöhte Vorauszahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter Einsicht in die Unterlagen (bei sich oder durch Aushändigung/Zusendung von Kopien) gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb frühzeitig mit, dass Sie die Unterlagen prüfen wollen. Ergibt die Prüfung der Rechnungsunterlagen, dass die Nachzahlungsforderung nur teilweise belegt ist, so ist eine Zahlung in der Höhe, in der die Nachforderung berechtigt ist, zu leisten. Teilen Sie dem Vermieter mit, für welche Betriebskosten und in welcher Höhe Sie Zahlungen leisten.

Zurückweisung der Abrechnung

Stellt sich heraus, dass Betriebskosten unberechtigt in Rechnung gestellt worden sind, sollten Sie die Abrechnung zurückweisen.

Bei Überzahlung Ihrerseits können Sie die Rückzahlung in angemessener Frist verlangen und darauf verweisen, dass Sie bei Nichtrückzahlung den Betrag mit Ihrer übernächsten Miete aufrechnen werden.

Ausschlussfrist: Einwendungen gegen die Abrechnung können sie noch bis zum Ablauf eines Jahres nach Zugang der Abrechnung geltend machen.

Änderung der Vorauszahlung

Nach einer Abrechnung kann eine Änderung der Höhe Ihrer Vorauszahlung für die Betriebskosten nötig sein – sei es wegen sich verändernder Kosten/Preise oder veränderten Verbrauchs im vorangegangenen Abrechnungsjahr. Diese Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder nach unten kann von



jeder der beiden Vertragsparteien, also sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter, vorgenommen werden. Die Veränderung muss der tatsächlichen Entwicklung angemessen sein. Sie ist dem Vertragspartner durch eine Erklärung in Textform mitzuteilen (§560 Abs.4 und 5 BGB).

Der veränderte Vorauszahlungsbetrag ist mit Beginn (d.h. bis zum dritten Werktag) des übernächsten Monats nach Abgabe bzw. Erhalt der Veränderungserklärung zu zahlen.

Verjährung

Die Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten oder Auszahlung eines Guthabens verjähren bei einem bestehenden Mietverhältnis grundsätzlich vier Jahre nach Erteilung der Abrechnung. Neben der Verjährung gibt es noch die Verwirkung von Ansprüchen. In beiden Fällen müssen Sie vom Vermieter geforderte Nachzahlungen nicht leisten. Lassen Sie sich unbedingt beraten!

Umrechnung in EURO

Es empfiehlt sich, so lange der EURO noch nicht alleiniges Zahlungsmittel ist, Preise und Kosten in DM, so weit sie sich auf Quadratmeter beziehen, weiterhin in DM mit der Wohnungsgröße in Quadratmetern zu multiplizieren und erst dann die Umrechnung in Euro vorzunehmen.

Der festgelegte Umrechnungskurs lautet – wie schon weiter oben gesagt:
1 EURO = 1,95583 DM.



Wir sind

- parteipolitisch unabhängig, aber parteiisch im Sinne der Mieter/innen und Wohnungssuchenden
- die aktive Mieterorganisation mit den niedrigen Beiträgen

Wir bieten

- Mieter/innenberatung durch spezialisierte Jurist/innen in über 35 Beratungsstellen
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Tips und Informationen kostenlos durch unsere Zeitung »MieterEcho«
- Unterstützung von Mieterversammlungen und Mieterinitiativen
- Möglichkeiten zum aktiven Engagement

ICH interessiere mich für eine Mitgliedschaft und bitte Sie UNVERBINDLICH um Zusendung Ihrer Beitrittsunterlagen:

Name

Vorname

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Bitte einsenden oder rufen Sie uns einfach an:

Berliner Mietergemeinschaft e. V. · Möckernstraße 92 · 10963 Berlin · Telefon 2 16 80 01
oder Friedrichstraße 165, Haus der Demokratie 10117 Berlin · Telefon 2 29 20 81

