

Landesverband Saarland e.V.

Mietrecht

(Januar 2015)

Betriebskostenabrechnung

Für Abrechnungszeiträume vom 1.1. bis 31.12.2013 beispielsweise läuft damit die Abrechnungsfrist Silvester 2014 ab. Verpasst der Vermieter diese Frist, kann er keine Nachforderungen für 2013 mehr stellen.

Nach Einschätzung des DMB-Landesverband Saarland sind vor allem Abrechnungen, die in „letzter Minute“ fertiggestellt und verschickt werden, oft fehlerhaft. Hier lohnt eine Überprüfung fast immer. Die häufigsten Fehler sind:

- Verwaltungs- und Reparaturkosten: Kosten für die Hausverwaltung, für Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon usw. sind genauso wenig Betriebskosten, wie Kosten für Reparaturen im Haus oder in der Wohnung. Diese Kosten muss der Vermieter immer selbst zahlen.
- Wartungskosten, zum Beispiel für einen Aufzug oder die Heizung, sind Betriebskosten. Häufig verbergen sich hinter dem Begriff „Wartungskosten“ aber auch Reparaturkosten. Die muss der Mieter nicht zahlen. Bei Aufzügen gibt es häufig so genannte Vollwartungsverträge, die auch die Durchführung von Reparaturen beinhalten.
- Gartenpflege und/oder Treppenhausreinigung gehören zu den typischen Hausmeisterarbeiten. Werden diese Kostenarten einzeln abgerechnet, obwohl es einen Hausmeister gibt, muss nachgehakt werden. Sonst besteht die Gefahr der Doppelzahlung.
- Die Prämien für Gebäude- und Haftpflichtversicherungen sind Betriebskosten, nicht aber die Kosten für sonstige Versicherungen des Vermieters, zum Beispiel ein Rechtsschutz-, Hausrat- oder Mietverlustversicherung.
- Bewohnt der Vermieter selbst eine Wohnung im Mietshaus, muss er sich an den Betriebskosten anteilig beteiligen. Auch für leerstehende Wohnungen im Haus zahlt der Vermieter.

Ist die Abrechnung nicht plausibel, gibt es von einem Jahr zum anderen unerklärliche Preissteigerungen, tauchen Kostenpositionen auf, die es im Vorjahr noch nicht gab, sollten Mieter den DMB-Landesverband Saarland einschalten. Wichtig auch: Mieter haben immer das Recht, Einblick in die Original-Rechnungsunterlagen zu nehmen, so der DMB-Landesverband Saarland.