

Betriebskosten intensiv prüfen

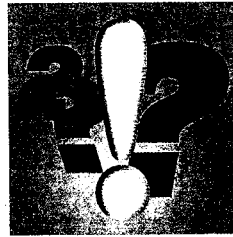
Nicht alle Ausgaben für Reparaturen und Verwaltung dürfen auf die Mieter umgelegt werden

Hamburg. (ddp/tlz) „Jede zweite Mietnebenkosten-Abrechnung ist falsch“ – mit dieser Meldung sorgten dieser Tage gleich mehrere Mietervereinigungen für Aufsehen. „Tatsächlich arbeitet eine hohe Zahl von Vermietern mit der alljährlichen Abrechnung recht großzügig in die eigene Tasche“, sagt Siegmund Chychla, zweiter Vorsitzender des Mietervereins zu Hamburg. So werde immer wieder versucht, Kosten für Verwaltung und für Reparaturen auf die Mieter abzuwälzen, obwohl dies klare Vermieter-Sache sei: „Besonders beliebt ist die Methode, die Kosten für einen Hausmeister als Wartungskosten voll den Mietern in Rechnung zu stellen. Dabei führt ein Hausmeister auch Reparaturen aus und ist dem Vermieter bei der Wohnungsvermittlung behilflich, wenn er Mietinteressenten Wohnungen zeigt.“ Hausmeisterkosten, folgert der Experte, müssten daher stets anteilig auch vom Vermieter getragen werden.

Ein ebenfalls gängiger Trick besteht nach Chychlas Worten darin, sogenannte „Vollwartungsverträge“ für Fahrstühle abzuschließen: „Das klingt nach 100 Prozent Wartung, aber in Wirklichkeit sind in den Leistungen des beauftragten Unternehmens zahlreiche Reparaturen enthalten, die zu Lasten des Vermieters gehen müssen.“ Auch eine sogenannte „Fenster- und Tür-Wartung“ sei nichts

anderes als eine falsch bezeichnete Reparatur.

Aufpassen sollten auch Mieter, die in sogenannten Mischobjekten wohnen, rät Siegmund Chychla: „Befinden sich Arztpraxen, Gewerbe mit Publikumsverkehr oder Geschäfte mit großen Schaufenstern im Haus, so kann es sich lohnen, den Verteilerschlüssel für Treppenhäusereinigung, Wasserverbrauch und die Glasbruchversicherung zu prüfen.“ Gewerbebetriebe im Haus könnten in diesen Bereichen hohe Kosten verursachen, die dann nicht auf die Wohnmieter umgelegt werden dürften.



Generell seien auch Versicherungen ein weites Feld für Vermieter-Willkür, warnt der Fachmann. So fänden Mieter in ihrer Abrechnung mitunter Versicherungskosten gegen Terrorismus, Vandalismus oder Überschwemmungen, obwohl das Haus weder in einem sozialen Brennpunktviertel wie Berlin-Kreuzberg oder dem Hamburger Schan-

zenviertel, noch in der Nähe eines Gewässers stehe. „Versicherungen rund um das Haus müssen angemessen und vertraglich sein“, zitiert Chychla aus dem Mietrecht. Der Mieter müsse also nicht jede noch so abwegige Versicherung hinnehmen.

Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon und ähnliches sind, so Chychla, niemals Betriebskosten: „Der Mieter muss sie nicht zahlen, egal was im Mietvertrag steht.“ Auch die Kosten für die Erstellung der Abrechnung seien nicht umlagefähig, außer denen für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung. Insbesondere Mieter einer Eigentumswohnung finden in ihrer Abrechnung häufig die Position Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten bzw. -rücklagen. „Der Vermieter hat dann die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft einfach an die Mieter weitergeleitet“, sagt der Mieterschützer: „Und das geht nicht.“ Eigentümer müssten Verwaltungskosten und Reparaturkosten zahlen, Mieter nicht.

Häufig fragen Mieter nach der Umlagefähigkeit von Dachrinnenreinigung und Gartenpflege, ist Siegmund Chychlas Erfahrung. Die Dachrinnenreinigung ist grundsätzlich auf die Mieter umlegbar, sofern eine regelmäßige Reinigung der Regenrinne erforderlich ist. Weiterhin müsse die Kostenart im

Mietvertrag als umlagefähig genannt sein oder sie sei aufgrund jahrelanger unbeantworteter Abrechnung Vertragsbestandteil geworden. Auch die Gartenpflegekosten sind nach seinen Angaben – eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorausgesetzt – umlegbar, und zwar auch auf diejenigen Mieter, die den Garten nicht nutzen oder nicht nutzen können. Anders liegt der Fall aber, wenn Gartenflächen dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. Die hierfür entstehenden Kosten dürfen nicht auf die übrigen Mieter umgelegt werden.

Ein besonderes Augenmerk auf die Position „Sonstiges“

Beliebt bei Vermietern ist laut Chychla auch die nichtsagende Position „Sonstiges“. Sie dürfe kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten sein: „Will der Vermieter sogenannte sonstige Betriebskosten abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt.“ Stunden Gastankmiete, Reparaturkosten oder Mietausfall- oder Vandalismusschädenversicherung, Pfortner- und Überwachungskosten im Mietvertrag, so sollte besser ein Mieterverein gefragt werden.

Dass jede zweite Nebenkosten-Abrechnung falsch

sein soll, will Torsten Flomm, Geschäftsführer des Hamburger Grundeigentümergeinschafts, so nicht stehen lassen. „Mag sein, dass die Mietervereine in jeder zweiten Abrechnung, die ihnen zur Prüfung vorgelegt wird, Fehler zu entdecken glauben“, argumentiert er. All die korrekten Nebenkosten-Abrechnungen, die von zufriedenen Mietern unbezweifelt blieben, seien in dieser Zählung aber nicht berücksichtigt.

„Nicht jede falsche Abrechnung ist vom Vermieter vorsätzlich so erstellt“, räumt auch Mieterschützer Siegmund Chychla ein. Und Fälle, in denen ein Vermieter die Haftpflichtversicherung für seinen Hund oder den Jahresbeitrag an den Grundeigentümergeinschaft mit auf die Liste setzt, seien eher die Ausnahme. „Gleichwohl ist es empfehlenswert, lieber einmal mehr auf die alljährliche Kostenliste zu schauen“, resümiert der Experte.

i Das informative Merkblatt „Nebenkosten - die zweite Miete“ kann beim Mieterverein zu Hamburg, Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg, bestellt werden. Es enthält unter anderem eine Auflistung der zehn häufigsten Fehler bei Nebenkostenabrechnungen. Das Merkblatt kann auch im Internet eingesehen oder heruntergeladen werden unter mieterverein-hamburg.de (Rubrik „Tipps & Ratgeber“ / „Mietnebenkosten“).

Miete mindern nicht immer erlaubt

Wenn ein Vermieter beweisen kann, dass ein Wohnungsmangel schon bei Abschluss des Mietvertrages vorlag, darf der Mieter deswegen nicht die Miete mindern.

Ein Mieter hatte die Miete wegen störender Geräusche durch ein Tor der unter der Wohnung befindlichen Tiefgarage gemindert. Während des Mietverhältnisses war ein neuer Antriebsmotor für das Tor eingebaut worden. Der Vermieter behauptete jedoch, dass das störende Geräusche bereits durch den alten Motor verursacht worden sei. Nach seiner Ansicht war eine Mietminderung ausgeschlossen, weil die Geräuschbelästigung bereits seit Beginn des Mietverhältnisses vorhanden war und vom Mieter zunächst hingenommen wurde.

Ein vom Landgericht Hamburg bestellter Sachverständiger konnte jedoch nicht mehr klären, ob die Störung bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden war. Da der alte Motor nicht mehr existierte, konnte er den Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nicht mehr rekonstruieren. Das Landgericht befand deshalb, dass der Mieter zur Mietminderung berechtigt war. Denn der Vermieter habe den Nachweis, dass das Garagentor bereits bei Beginn des Mietverhältnisses störende Geräusche verursachte, nicht erbracht. ddp

AZ: 333 S 65/08

Abgabenbescheide dürfen nicht Dritte erlassen

Oberverwaltungsrichter stoppen Praxis

Von Volkhard Paczulla

Weimar. Kommunalabgaben dürfen nicht durch eine private Geschäftsbesorgungsgesellschaft erhoben werden.

Eine solche Vorgehensweise ist rechtswidrig, entschied der 4. Senat des Thüringer Oberverwaltungsgerichts (OVG) in Weimar (Aktenzeichen 4 KO 482/09). Das Gericht bestätigte damit seine vorläufige Eilentscheidung vom Oktober 2009. Damals ging es um Abwasserbeiträge, die der Wasser/Abwasser-Zweckverband Gotha erhoben hatte. Die Bescheide ließ er, offenbar aus Mangel an eigenem geeigneten Personal, von einer privaten Firma erstellen. Doch hoheitliche Aufgaben, und dazu zählt das Erheben von Kommunalabgaben,

dürfen nur in ganz wenigen Ausnahmefällen auf andere übertragen werden. Salopp gesagt: Wo Zweckverband drauf steht, muss auch Zweckverband drin sein.

Das sah schon das Verwaltungsgericht Weimar so, das die Klage erstinstanzlich entschied. Es ließ wegen der grundsätzlichen Bedeutung jedoch Berufung beim OVG zu.

Die Oberverwaltungsrichter entschieden nun auch in der Hauptsache, bei der es mittlerweile um Wasser- und Abwassergebühren des Gothaer Zweckverbandes ging. Das Urteil, das noch nicht rechtskräftig ist, besagt nichts darüber, ob der Zweckverband ordnungsgemäß neue Bescheide erlassen kann. Er hat die Bearbeitungsweise seiner Bescheide inzwischen geändert.

Stadtwerke gegen Kernkraftwerke

Kritik an Regierung und geplanter Laufzeitverlängerung

■ Von Martin Moll
und den Agenturen

Erfurt/Düsseldorf. (tlz) Stadtwerke und regionale Energieversorger laufen Sturm gegen die geplante Laufzeitverlängerung für Kernkraftwerke. 150 Stadtwerke haben sich laut einem Bericht des „Handelsblatt“ zusammenschlossen und stellen Forderungen an die Bundesregierung.

In dem Papier, das am Montag vorgestellt werden soll, heißt es: Die Kernkraftwerksbetreiber sollen dazu verpflichtet werden, im Falle einer Laufzeitverlängerung al-

te Kohlekraftwerke stillzulegen. Anderenfalls drohen die Stadtwerke mit dem Ende von Investitionen in zweistelliger Milliardenhöhe in neue, klimafreundliche Kraftwerke.

„Wir haben diese Protestaktion verfolgt, gehören aber nicht zu den erwähnten 150 Stadtwerken, da unsere Erzeugungsstrategien nicht von den Entwicklungen betroffen sind“, sagt die Sprecherin der Erfurter Stadtwerke, Anke Roeder-Eckert. Ebenso wenig erscheint der Name der Stadtwerke Jena-Pößneck am Montag auf dem Schreiben.

Dem Bericht zufolge erzeugen Stadtwerke derzeit zehn

Prozent der Energie in Deutschland. Mit längeren Laufzeiten würde die Vormachtstellung der vier Kernkraftwerksbetreiber Eon, RWE, EnBW und Vattenfall auf Jahre festgeschrieben.

Rückendeckung sollen die Stadtwerke vom Verband Kommunaler Unternehmen (VKU) bekommen, in dem etwa 800 Stadtwerke zusammengeschlossen sind. Die Bundesregierung müsse sich darüber im Klaren sein, dass die Laufzeitverlängerung „einen massiven Eingriff in die Marktverhältnisse darstellt“, sagt VKU-Präsident Stephan Weil.