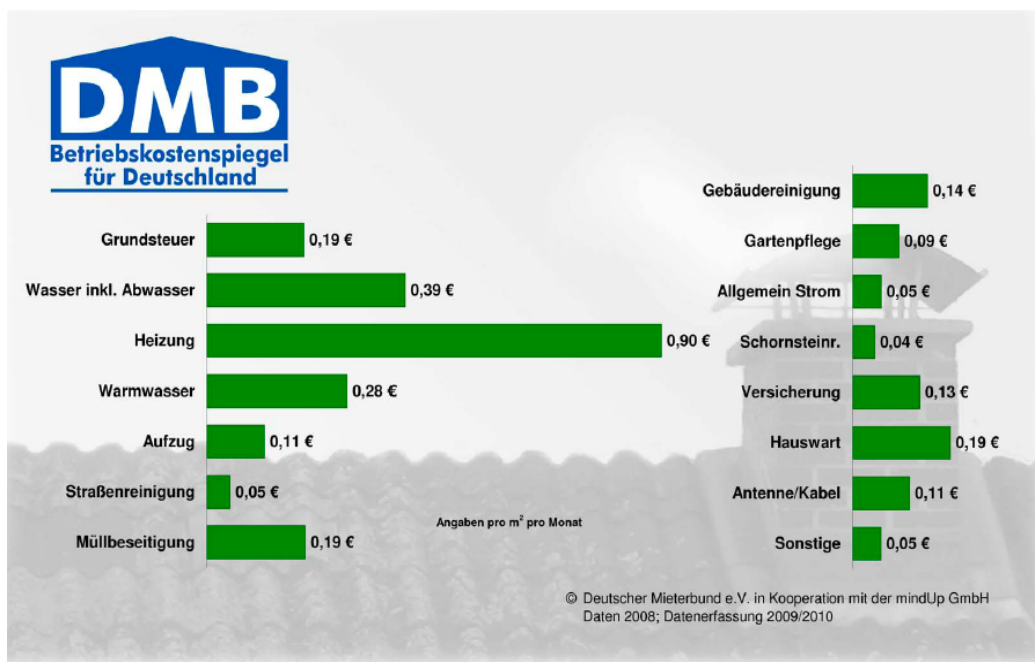


Tag der Abrechnung

Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland und was Mieter wirklich zahlen müssen

In Deutschland zahlen Mieter monatlich durchschnittlich 2,16 Euro pro Quadratmeter an Nebenkosten. Das ergab eine aktuelle Untersuchung des Deutschen Mieterbundes (DMB) auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2008 (das letzte Jahr liegt noch nicht vor). Werden sämtliche Betriebskostenarten zusammen gezählt, kommt man sogar auf einen Wert von 2,91 Euro. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Preise insgesamt gestiegen sind. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung musste der Mieter 2008 insgesamt rund 2.800 Euro an zusätzlichen Kosten aufbringen. Gegenüber 2007 ist das eine Steigerung von rund 4,7 Prozent. Vor allem Heizung und Warmwasser (plus 19 Prozent) sind 2008 gestiegen. Um genau zu wissen, welche Summen angemessen sind, können sich Mieter am Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (DMB) orientieren. Auf Basis von mehr als neun Millionen Quadratmetern Mietwohnungsfläche und rund 35 000 Abrechnungen gewährleistet er eine repräsentative Aussage zur Durchschnittshöhe der Nebenkosten.



Aber seien wir ehrlich: Kennen Sie jeden Posten in ihrer Betriebskostenabrechnung im Detail? Spätestens wenn der Termin der jährlichen Nebenkostenabrechnung naht, erhalten Sie ein Briefchen mit allerhand Zahlen vom Vermieter – und nicht selten mit einer Nachzahlungsforderung. So ist der Mieter schon dankbar, wenn die eigenen Nebenkosten-Vorauszahlungen dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen. Ganz zu Unrecht, wie Experten meinen. Nach Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes ist

CompendiumPlus
Institut für Weiterbildung
Kurt-Schumacher-Damm 16
49078 Osnabrück

Tel. +49 541 40659726
Fax +49 541 40659733

kontakt@CompendiumPlus.de
www.CompendiumPlus.de

Ansprechpartner:
Martin Lögering
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger

sogar jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft, bloß die wenigsten Mieter wissen das und nehmen ihre Nebenkostenabrechnung nicht genau unter die Lupe. Dabei hat jeder 30 Tage Zeit, die aufgelisteten Posten zu überprüfen. Vom Vermieter können sogar die Originalbelege angefordert werden.

Nach der so genannten Berechnungsverordnung dürfen nur die folgenden 17 Nebenkosten – und nicht mehr – vom Mieter verlangt werden:

1. Heizkosten (Kosten für Brennmaterial, Reinigung und Pflege der Anlage)
2. Kosten für die Warmwasserzubereitung
3. Kosten für eine verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
4. Öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
5. Wasserkosten (Verbrauch, Kosten für den Wasserzähler)
6. Abwasser
7. Straßenreinigung/Müllabfuhr
8. Stromkosten (z.B. Außenbeleuchtung, Treppenhaus)
9. Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung
10. Fahrstuhl (z.B. Betriebsstrom, Überwachung, Überprüfung durch den TÜV)
11. Gartenpflege
12. Schornsteinreinigung
13. Versicherungen (z.B. Gebäudeversicherung gegen Feuer, Sturm und Wasser)
14. Hauswartskosten
15. Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel
16. Kosten für Gemeinschaftswaschmaschine/-trockner (Strom, Wartung etc.)
17. Sonstige Betriebskosten (Schwimmbad o.ä. Gemeinschaftseinrichtungen)

Spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums muss der Vermieter die Nebenkosten abgerechnet haben. Liegt dem Mieter zu diesem Zeitpunkt keine Berechnung vor, kann der Vermieter keine Nachzahlung mehr vom Mieter verlangen, denn diese Frist ist eine so genannte Ausschlussfrist. Ausnahme: Der Vermieter hat die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten, z.B. wenn kommunale Gebühren verzögert festgesetzt wurden.

Kennen Sie als Vermieter von Wohn- und Gewerberäumen all ihre Rechte und wissen Sie als Mieter, worauf Sie bei der nächsten Abrechnung achten müssen? In unserem Seminar „Betriebskosten-Abrechnung – So erstellen und prüfen Sie Betriebskostenabrechnungen“ erfahren Sie alle Details zur aktuellen Betriebskostenverordnung. Gleichzeitig lernen Sie, wie Sie Abrechnungen erstellen, Fristen einhalten und wie Betriebskostenabrechnungen formell und sachlich überprüft werden.

CompendiumPlus
Institut für Weiterbildung
Kurt-Schumacher-Damm 16
49078 Osnabrück

Tel. +49 541 40659726
Fax +49 541 40659733

kontakt@CompendiumPlus.de
www.CompendiumPlus.de

Ansprechpartner:
Martin Lögering
Gerald Deutmeyer

Text: Christin Kröger