



RATGEBER

Heiz- und Betriebskosten

Stand: 05/2014

Jede dritte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung ist falsch! Bei allen Abrechnungen besteht ein Prüfungsanspruch des Mieters, ob die Abrechnung sachlich und rechtlich in Ordnung ist. Dieses kann auch durch den Mieterverein (als Vereinsmitglied) oder Anwälte geschehen.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Wichtig ist ein ausführlicher Widerspruch!!!

Ein Vermieter darf nur Kosten abrechnen, welche auch mietvertraglich vereinbart sind. Ohne mietvertragliche Vereinbarung dürfen Kosten (z. B. „Hausmeister“, „Wärmekosten“ bei der Umstellung auf Wärmecontracting oder z. B. „Dachrinnenreinigung“) nicht abgerechnet werden. Die in die Abrechnung eingestellten Kosten muss der Vermieter durch Vorlage der Kostenbelege nachweisen. Der Verteilungsschlüssel muss aus der Abrechnung klar ersichtlich sein. Ggf. muss der Vermieter diesen erläutern und nachweisen.

Jeder Vermieter ist verpflichtet, Informationen zu erteilen sowie sachliche und rechtliche Einwände zu prüfen. Wenn also der Mieter mitgeteilt hat, dass er die Abrechnung prüfen (lassen) will, sind Nachforderungen nicht fällig. Der Vermieter kann aber u.U. erhöhte Vorauszahlungen verlangen!

Ausschlussfristen für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Seit September 2001 gilt für alle Mietverhältnisse, dass ein Vermieter eine Betriebs- oder Heizkostenabrechnung spätestens nach zwölf Monaten dem Mieter übermittelt haben muss (§ 556 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -).

Dieses bedeutet, dass eine Abrechnung für das Jahr 2010 spätestens am 31.12.2011 beim Mieter im Briefkasten liegen musste! Eine Abrechnung für das Jahr 2011 müssten Sie also bis spätestens zum 31.12.2012 erhalten haben usw.. Nur wenn ein Vermieter die Verzögerung nicht zu vertreten hat, können Ausnahmen gegeben sein. Diese Ausnahme ist allerdings nur äußerst selten gegeben.

Trifft eine Abrechnung nach Fristablauf bei Ihnen ein, ist

die Nachzahlung hinfällig. Der Vermieter darf die Nachzahlung nicht mehr fordern!!!

ACHTUNG: Werden getrennte Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten gezahlt, darf bei einer verspäteten Abrechnung auch nicht die Nachforderung (der Heizkostenabrechnung) mit dem Guthaben (der Betriebskostenabrechnung) verrechnet werden!!! In diesem Fall muss das Guthaben ungekürzt ausgezahlt werden!

Viele Mieter kennen Ihre Rechte leider nicht und zahlen unberechtigte Nachforderungen, da der Vermieter um den Ausgleich der Nachzahlung „gebeten“ hat! Deshalb ist es wichtig, seine Rechte zu kennen und auch wahrzunehmen.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund, Kampstr. 4 44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de

Unsere Empfehlung, falls Sie sich umfassend informieren wollen:

Das Mieterlexikon

das Standardwerk des Deutschen Mieterbundes (DMB) zu allen wichtigen Mietproblemen über 700 Seiten, Nachschlagewerk für Fachleute und Laien - leichte Handhabung durch alphabetisch geordnete Stichworte (ca.500) - aktualisierte Neuauflage, für 13,00 € bei uns oder in jeder Buchhandlung erhältlich.

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de