

Die Betriebskostenverordnung und ihre Umsetzung

Die zweite Miete wird immer teurer. Die Eigentümer langen kräftig zu, mal sind es die Versicherungsverträge und ihre Folgekosten, dann wieder mal ist es der Hausmeister, der gar nicht mit den Aufgaben betraut ist, die sich aus der Betriebskostenverordnung ergeben.

Viele Mitarbeiter der Verwaltung wissen über die 17 Ziffern des § 2 der Betriebsverordnung nur wenig und oftmals nicht einmal das. Die Rechtsprechung ist hoch kompliziert und uneinheitlich in der Auslegung, Bewertung und Beurteilung. Die fehlende Möglichkeit einer Sammelklage ermöglicht den Vermietern bewusst überhöhte Forderungen zu stellen, denn auch wenn sie von einigen Mietern einzeln verklagt werden, so profitieren sie doch in der Masse. Eine Versicherungspolice beinhaltet oft nicht umlagefähige Bestandteile, die möglicherweise in einem Prozess eines Mieters festgestellt werden. In einem Haus mit 100 Mietern gehen dann 99 Mieter leer aus, jedenfalls bei den meisten Mietern. Die außerordentlich korrekten Vermieter, leider nur wenige, korrigieren ihre Abrechnungen für alle Mieter so, wie es aus unserer Sicht auch korrekt ist.

Eine Nachbesserung des Gesetzgebers ist hier unbedingt erforderlich. Die problembehafteten Betriebskostenarten sind oft die, die nicht einer Ziffer des § 2 zuzuordnen sind. Aufzüge, abnorme Sperrmüllabrechnungen, nicht verhinderter Ungezieferbefall und falsche Bemessungsgrundlagen für Wartung, Ablesung oder für Mietgeräte sind weitere Kostenträger, die die Mieterschaft zur Verzweiflung bringen. Hinzu kommt die Position Rauchwarnmelder, die völlig ungleich unübersichtlich abgerechnet wird, mal ist es der Kauf, Leasing oder sogenannte Leigegebühren.

Unser Verein setzt sich ausdrücklich dafür ein, nur noch verbrauchsabhängige Positionen in der Nebenkostenabrechnung zuzulassen, denn Grundsteuer zahlt bitte der Eigentümer. Auch die Versicherungsprämien sind in seinem Interesse, denn es ist seine Immobilie. Die Kostenabrechnung für Breitbandkabelfernsehanschlüsse sollte ebenfalls durch Direktverträge mit den Mietern erfolgen und nicht durch die Nebenkostenabrechnung noch zusätzlich einfließen. Viele sonstige unsinnige Betriebskosten, die einwandfrei dem Eigentümer zuzuordnen sind, weil er den Nutzen davon hat, gehören komplett abgeschafft. Dazu gehören die Dachrinnenreinigung, beheizte Auffahrt zur Tiefgarage und Wartungsverträge, die mit der Mieterschaft nicht das Geringste zu tun haben. Wir fordern daher eine völlige Überarbeitung der Betriebskostenverordnung und die dazu gesetzlichen Grundlagen im Bürgerlichen Gesetzbuch. Die derzeit noch anhaltende Pandemie zeigt, dass die Mieter bis an die Grenze der Belastbarkeit gefordert sind und weiterhin durch fehlenden Wohnraum in Deutschland noch stärker abkassiert werden. Der Gesetzgeber muss rasch handeln und der Spandauer Mieterverein wird auf der morgen beginnenden Veranstaltung des Deutschen Mietgerichtstags in Dortmund seine Beiträge zur Verbesserung der Mieter vortragen.