

„Zweite Miete“: Mieterbund schlägt Alarm

LEBEN Der neue Betriebskostenspiegel zeigt: Mieter müssen fürs Heizen, die Flurreinigung oder die Müllbeseitigung immer tiefer in die Tasche greifen.

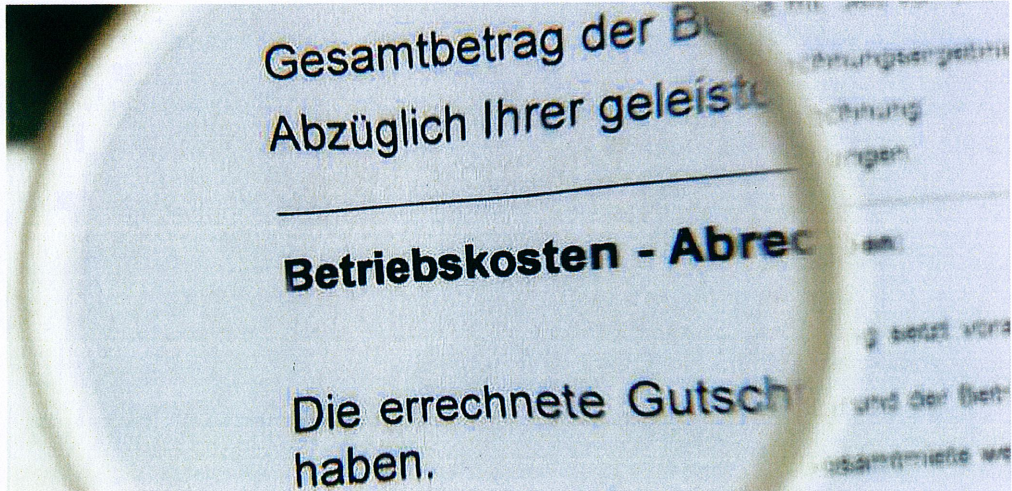
BERLIN. Mieter in Deutschland müssen inzwischen im Schnitt ein Drittel der Kaltmiete zusätzlich für Nebenkosten einkalkulieren. Den Löwenanteil machen Heizkosten und warmes Wasser aus. Das geht aus dem neuen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds hervor. Unterm Strich müssen Mieter demnach im Schnitt 2,20 Euro pro Quadratmeter im Monat an Betriebskosten zahlen. Davon entfallen 1,16 Euro auf Heizkosten und 0,27 Euro auf Warmwasser. Rechnet man alle denkbaren Betriebskosten wie etwa Gartenpflege oder Kabelfernsehen zusammen, kommt der Mieterbund auf einen Wert von 3,19 Euro pro Quadratmeter im Monat. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung wäre dies eine „zweite Miete“ von 3062,40 Euro im Jahr. Die Ergebnisse beziehen sich auf inzwischen ausgewertete Abrechnungsdaten von 2012. Die Betriebskosten liegen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Was bedeutet der Begriff „zweite Miete“?

Damit sind die Betriebskosten gemeint, die Mieter neben der regulären monatlichen Miete bezahlen müssen. Darunter fallen „warme Betriebskosten“ wie etwa Heizung und Warmwasser oder „kalte Betriebskosten“ – dazu gehören unter anderem Abwasser, Grundsteuer, Müllbeseitigung, Versicherungen oder Gartenpflege. Da diese Kosten inzwischen einen beträchtlichen Teil der Gesamtwohngkosten ausmachen, wird häufig von „zweiter Miete“ gesprochen.

Darf der Vermieter alle Kosten umlegen?

Nein. Dies ist gesetzlich geregelt – unter anderem in der Betriebskostenverordnung. Vor allem muss der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und bestimmte Fristen beachten. Streit über die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung beschäftigt die Gerichte immer wieder.



Für Nebenkosten zahlen Mieter in Deutschland monatlich im Schnitt 2,20 Euro pro Quadratmeter.

Foto: dpa

Wie hoch sind die Betriebskosten im Schnitt?

Nach neuesten Daten des Deutschen Mieterbunds müssen Mieter in Deutschland 2,20 Euro pro Quadratmeter im Monat an Betriebskosten aufwenden. Rechnet man alle denkbaren Posten zusammen, sind es 3,19 Euro pro Quadratmeter im Monat, wie aus Daten für das Abrechnungsjahr 2012 hervorgeht. 2013 dürften die Betriebskosten nach Einschätzung des Mieterbunds gestiegen sein. Steigende Nebenkosten tragen nach Einschätzung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) derzeit stärker zu höheren Wohnkosten bei als der Anstieg der Mieten.

Warum machen Heizen und Warmwasser den Hauptteil aus?

In den vergangenen Jahren gab es bei den Energiekosten eigentlich nur eine Richtung: nach oben. Zuletzt waren die Preise jedoch stabil. Damit wird das Wetter für die rund 21 Millionen Mieterhaushalte zum entscheidenden Faktor für die Energiekosten. Während

der vergangene Winter recht warm war, war es zuvor bitterkalt, so dass die Heizungen teilweise bis Mai liefen. Die Kombination aus verhältnismäßig hohen Vorauszahlungen und niedrigem Verbrauch dürfte in diesem Jahr viele Mieter auf Erstattungen hoffen lassen. Für die Zukunft ist dies aber keine Garantie. Risiken auf den Energiemärkten gibt es angesichts der Krisenherde Irak und Ukraine.

Was plant die Bundesregierung zur Entlastung der Mieter?

Die Pläne von Schwarz-Rot zielen vor allem auf die Mietpreisentwicklung ab. Daher soll es eine „Mietpreisbremse“ geben. Künftig ist geplant, dass die neue Miete in angespannten Märkten maximal zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen darf. Wer bisher schon mehr verlangte, soll das

aber weiterhin tun dürfen. Zudem sind neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen. Die angespannten Märkte sollen die Länder selbst ausweisen. Aus der Union und von Hauseigentümern wurde erneut Kritik an den Plänen laut, etwa dass sie zu wenig praxistauglich seien. In Kraft treten sollen die neuen Regeln im kommenden Jahr.

BETRIEBSKOSTEN IM ÜBERBLICK

Nach neuesten Daten des Mieterbunds summierten sich im Abrechnungsjahr 2012 alle denkbaren Betriebskosten auf 3,19 Euro pro Quadratmeter im Monat (im Schnitt waren es 2,20 Euro). Der erste Wert setzt sich folgendermaßen zusammen (pro Quadratmeter im Monat):

- ▶ Heizkosten: 1,16 Euro
- ▶ Warmwasser: 0,27 Euro
- ▶ Wasser/Abwasser: 0,35 Euro
- ▶ Grundsteuer: 0,19 Euro
- ▶ Hauswart: 0,21 Euro
- ▶ Müllbeseitigung: 0,16 Euro

- ▶ Aufzug: 0,16 Euro
- ▶ Gebäudereinigung: 0,16 Euro
- ▶ Sach- und Haftpflichtversicherungen: 0,15 Euro
- ▶ Gartenpflege: 0,09 Euro
- ▶ Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen: 0,14 Euro
- ▶ Straßenreinigung: 0,03 Euro
- ▶ Stromkosten der Allgemeinheit: 0,05 Euro
- ▶ Schornsteinreinigung: 0,03 Euro
- ▶ Sonstige Kosten (zum Beispiel ein Schwimmbad oder eine Sauna zur gemeinsamen Nutzung): 0,04 Euro

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG HÄUFIG FALSCH

▶ Für Mieter ist die jährliche Betriebskostenabrechnung oft unangenehm. Denn häufig müssen Nachzahlungen geleistet werden. Daher lohnt sich ein genauer Blick: „Jede zweite Abrechnung ist nach unseren Erfahrungen falsch“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin.

▶ Zwar müssten Mieter nicht immer zu viel zahlen. Aber mitunter seien die Zahlen zumindest erklärungsbedürftig. „Mieter sollten hier nachhaken.“ Verwaltungs- oder Reparaturkosten dürften beispielsweise in der Betriebskostenabrechnung nicht auftauchen. Entdecken Mieter einen solchen Fehler, können sie diesen Posten einfach streichen und den Vermieter auffordern, eine korrekte Abrechnung zu erstellen.

▶ Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin kennt die Rechtslage und weiß, was Mieter guten Rechts fordern dürfen.

▶ „Wenn sich die Kosten irgendwo versteckt haben, muss man beim Vermieter nachhaken. Man hat das Recht, die Unterlagen beim Vermieter einzusehen.“ Wenn das nicht hilft, müssten Mieter sich an Rechtsexperten wenden.