

Betriebskosten: Mieter müssen aktiv werden

(dpa) Rückzahlung oder Nachzahlung? Die jährliche Betriebskostenabrechnung kann bei Mietern für richtig gute oder richtig schlechte Laune sorgen. Wer eine Rückzahlung erhält, kann jedoch in der Regel nicht davon ausgehen, dass der Vermieter das Guthaben einfach auf das Konto überweist. „Meist verfügt der Vermieter ja gar nicht über die Kontoverbindungen aller Mieter“, sagte Wibke Werner vom Berliner Mieterverein. Alle Kontoverbindungen abzufragen, würde für Vermieter meist erheblichen Verwaltungsaufwand bedeuten.

Stattdessen sollten Mieter selbst aktiv werden und das Guthaben mit der Miete verrechnen. Oft fordert der Vermieter sie dazu bereits in der Abrechnung auf. Aber auch, wenn er es nicht tut, können Mieter das Guthaben verrechnen. Im Betreffsfeld des Überweisungsträgers schreiben sie dann zum Beispiel „Verrechnung Betriebskosten“, rät Werner. Dann wundert sich der Vermieter nicht, warum auf einmal weniger Geld überwiesen wird und weiß, dass es sich nicht um Mietrückstände handelt.

Am Ende des Mietverhältnisses behalten Vermieter oft einen Teil der Kautions ein, weil die Betriebskostenabrechnung noch aussteht.



Gibt es bei der Betriebskostenabrechnung Geld zurück, geht das Guthaben oft nicht automatisch auf das Konto.

„Allerdings dürfen sie nicht die gesamte Kautions behalten, sondern nur einen angemessenen Teil“, warnt Werner. Um herauszufinden, was angemessen ist, hilft ein Blick in die Abrechnungen der vergangenen Jahre. „Die früheren Nachzahlungen dienen als Richtwert“, sagt Werner. Sind aus der ausstehenden Betriebskostenabrechnung keine Nachzahlungen zu erwarten, besteht eigentlich kein Interesse für den Vermieter, weiter einen Teil der Kautions einzubehalten. Von daher könnte der Mieter die Rückzahlung der vollständigen Kautions fordern. Weigert sich der Vermieter, bleibt nur die gerichtliche Durchsetzung.