

Die genaue Prüfung von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen macht einen erheblichen Anteil der Arbeit Ihres Mietervereins aus. Das liegt zum einen daran, dass in jedem Mietverhältnis mindestens einmal pro Jahr die Abrechnung übersendet wird, dass die Nebenkosten in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind und dass zudem mehr als jede zweite Abrechnung Fehler aufweist.

Gerade deswegen ist es ein wichtiger Bestandteil des Mieterschutzbeauftragten unseres Vereines, die Prüfungen durchzuführen. Ihnen wird mit Ihrer Abrechnung gern geholfen!

Zugleich gibt es im Ablauf gerade in den vergangenen Wochen immer wieder Fälle, in denen der Mieterverein nicht vollständig und richtig prüfen konnte, weil Unterlagen und Informationen fehlten. Einige Mieter:innen werfen kommentarlos Abrechnungen beim Mieterverein ein, dies verursacht regelmäßig vermeidbare Rückfragen und erschwert die Prüfung.

Deswegen bitten wir Sie, bei der Prüfung der Abrechnung folgende Punkte zu beachten, damit die Jurist:innen des Mietervereins Aachen optimal für Sie arbeiten können:

■ Bitte reichen Sie die Abrechnung vollständig in Kopie ein.

Originale darf der Mieterverein

Betriebskosten erfolgreich prüfen lassen

nicht annehmen, fehlende Seiten führen dazu, dass eventuell eine Prüfung nicht oder – noch schlimmer – nur fehlerhaft erfolgen kann.

■ Wir brauchen Ihren Mietvertrag.

Ohne Mietvertrag ist eine Prüfung nicht möglich. Ein Großteil der Fehler bei Abrechnungen liegt darin begründet, dass Vermieter:innen oder Verwaltungen die Besonderheiten des individuellen Mietvertrages nicht anwenden.

■ Prüfen Sie vorab selbst Angaben vor Ort.

Die Verbräuche von Heizkörpern, den Zählerstand Ihrer Wasseruhr, die Wohnungsgröße und Personenbelegung kann ihre Rechtsberater:in aus den Unterlagen heraus meist nicht auf Richtigkeit prüfen. Sofern hier in der Abrechnung Unstimmigkeiten vorliegen, sind wir auf Ihre zusätzlichen Angaben angewiesen.

■ Teilen Sie Besonderheiten mit.

Oft werden Positionen berechnet, die „auf dem Papier“ durchaus korrekt erscheinen, aber im konkreten Fall eventuell falsch sein können. Ein nicht durchgeführter, aber abgerechneter Winterdienst oder ein:e in Wirklichkeit gar nicht vorhandene:r Hausmeister:in, kann ohne Ihre Angaben nicht auffallen. Wichtig ist auch, ob neben den Wohnungen noch Gewerbe oder Garagen vermietet werden, deren Nutzer:innen müssen sich an den Kosten beteiligen.

Auf der anderen Seite können einzelne Abrechnungspositionen dem Prüfenden unplausibel erscheinen, aber einen sachlichen Grund haben: Wenn beispielsweise das Haus über überdurchschnittliche große und akkurat gepflegte Grünflächen verfügt, können die Kosten die „Normalwerte“ für die Gartenpflege, von denen wir bei der Prüfung meist ausgehen, deutlich übersteigen.

■ Stellen Sie bitte klar, ob wir direkt mit den Vermieter:innen korrespondieren sollen.

Natürlich übernimmt der Mieterverein Aachen gerne den Schriftverkehr mit den Vermieter:innen. Viele unserer Mitglieder möchten jedoch, zumindest zunächst, selbst über die Richtigkeit der Abrechnung informiert werden. Bitte teilen Sie bei Abgabe der Betriebskostenabrechnung ausdrücklich mit, wie in Ih-

rem Fall vorgegangen werden soll.

■ Besorgen Sie vorab Belegkopien.

Die Vermieter:innen müssen Ihnen zumindest Einsicht in die Originalbelege der Abrechnung gewähren, auch wenn bei nicht preisgebundenen Wohnungen keine Kopie übersendet werden muss. Sie als Mieter:in dürfen dabei auch immer mit eigener Ausstattung Fotos der Belege machen. Besonders, wenn Sie Zweifel an bestimmten Kosten haben oder von einem auf das nächste Jahr deutliche Steigerungen feststellbar sind, empfehlen wir immer, dieses Recht auch wahrzunehmen.

■ Vereinbaren Sie im Zweifel einen Termin.

Zumindest bei der ersten Abrechnung in einer dem Mieterverein unbekanntem Wohnung hat es sich bewährt, nicht einfach Unterlagen zur Prüfung einzusenden, sondern in einem Rechtsberatungsgespräch Ihre Wünsche und die Richtigkeit der Abrechnung zu kontrollieren. ■



Foto: imago images/Panthermedia

Bei Verhinderung bitte Termin absagen

Der Mieterverein bittet seine Mitglieder um Rückmeldung, sofern ein reservierter Beratungstermin nicht wahrgenommen werden kann.

Ein Anruf auf der Geschäftsstelle unter 0241/94 97 92 0 oder eine Mitteilung an info@mieterschutzverein-aachen.de genügt. Freigewordene Termine können oft noch am selben Tag neu vergeben und anderen Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Um Beachtung und Mitwirkung wird gebeten, damit sich Wartezeiten auf einen Beratungstermin verkürzen und bei der Bearbeitung von Fristangelegenheiten Verzögerungen vermieden werden können.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis.

*Weihnachtsgrüße
Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeitende
wünschen allen Mitgliedern und Freund:innen
des Mietervereins Aachen
eine schöne Adventszeit,
ein frohes Weihnachtsfest
und ein gesundes, glückliches
Jahr 2022.*

Hochwasser und mietrechtliche Ansprüche

Auch die StädteRegion Aachen wurde von dem Starkregen und Hochwasser am 14. Juli 2021 nicht verschont. Keiner hätte damit gerechnet, dass unsere StädteRegion so schwer betroffen sein könnte. In wenigen Stunden fiel mehr Regen als sonst im gesamten Monat Juli. Feuerwehr und Technisches Hilfswerk waren im Dauereinsatz. Am Abend des 14. Juli wurde in ganzen Straßen der Strom abgeschaltet, da Stromkästen und Trafostation überflutet waren. Mehrere Gebäude mussten evakuiert werden. Viele Personen wurden aus lebensbedrohlichen Situationen gerettet, Häuser wurden zerstört oder beschädigt, Garagen geflutet, Keller liefen mit Schlamm und Wasser voll. So schlimm die Zerstörung war, so beeindruckend waren Solida-

rität und Hilfsbereitschaft. Menschen, deren Wohnungen unbewohnbar waren, wurden von Freunden oder Nachbarn aufgenommen. Freie Wohnungen wurden von Wohnungsgesellschaften und Privatpersonen kostenlos zur Verfügung gestellt. In den Bereichen, in denen der Strom tagelang ausfiel, wurden Anwohner mit Lebensmitteln, Taschenlampen und anderem versorgt. Helfer:innen packten auch bei Entrümpelungen mit an. Mittlerweile sind die Müllberge aus dem Straßenbild verschwunden und einige Häuser instand gesetzt. In vielen Fällen wird die Sanierung noch dauern und Aufzüge werden noch Monate ausfallen. Hier gilt es nun, die mietrechtlichen Ansprüche zu prüfen. Vermieter:innen und Mieter:innen sind bei Hochwasser gleicher-

maßen betroffen. Die einen verlieren ihr Eigentum, sind oft nicht versichert und die anderen verlieren Wohnung und Hausstand.

Hier gilt: Mieter:innen müssen nicht Miete für eine Leistung zahlen, die sie nicht erhalten. Es gehört zum Risikobereich der Vermieter:innen, wenn die Wohnung nicht bewohnbar ist. Die Mieter:innen können mindern. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Ausmaß der räumlichen und zeitlichen Beeinträchtigungen. Eine unbewohnbare Wohnung berechtigt zu einer Minderung von 100 Prozent. Ist die Wohnung nach einem halben Monat wieder bewohnbar, kann die Miete auch nur um 50 Prozent gemindert werden.

Ist voraussehbar, dass die Wohnung in absehbarer Zeit nicht re-

noviert werden kann, dürfen Mieter:innen das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen (§ 543 BGB). Anderenfalls hätten auch die Vermieter:innen die Möglichkeit der Kündigung, wenn der wirtschaftliche Aufwand der Reparatur in krassem Missverhältnis zum Nutzen steht, d.h. wenn es den Vermieter:innen finanziell nicht zumutbar ist, die Wohnung wiederherzustellen.

Das kommt nur in Ausnahmefällen vor. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Vermieter:innen, die Wohnung instand zu setzen. Die Kosten sind von ihnen zu tragen und nicht auf die Mieter:innen umlegbar.

Mieter:innen können teilweise mindern, wenn die Wohnung in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt ist, etwa wenn Trocknungsgeräte eingesetzt werden, Aufzüge oder Klingelanlagen nicht funktionieren. Schäden an Mobiliar oder den eingelagerten Sachen im Keller (Hausrat) gehen zu Lasten der Mieter:innen. Hierfür haften die Vermieter:innen nicht.

Schadensersatzansprüche gegen Vermieter:innen kommen nur in Betracht, wenn diese Bauvorschriften missachtet haben und der Wassereintritt vermeidbar gewesen wäre.

Der Mieterverein unterstützt seine Mitglieder gerne bei mietrechtlichen Fragen rund um Hochwasserschäden. Gerne können sich auch betroffene Personen, die nicht Mitglied im Mieterverein sind, eine kostenlose Rechtsberatung in unserem Hause einholen. Sollten Sie also jemanden aus Ihrem Bekannten- oder Familienkreis oder Nachbarn kennen, zögern Sie nicht, diese hiervon zu informieren. Für die kostenlose Beratung bitten wir um vorherige Terminabsprache unter der Telefonnummer 0241/94 97 92 0. ■

Checken Sie Ihren Energieverbrauch!

Kostenlose Online-Checks für Mieter:innen

■ Ob Heizungs-, Strom- oder Wasserverbrauch – prüfen lohnt sich! Checken Sie Ihren Energieverbrauch und erhalten Sie Energiespartipps von der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Die Online-Checks können Sie unter www.co2online.de/service abrufen. Insgesamt stehen Ihnen sieben Checks zur Verfügung.

■ Heiz-Check:

Hier erfahren Sie in wenigen Minuten, ob der Heizungsverbrauch Ihres Gebäudes angemessen ist und ob Ihre Heizkosten niedrig oder hoch sind.

■ Strom-Check:

Sie möchten wissen, ob Sie zu viel Strom verbrauchen und wie Sie sparen können? Hier finden Sie es heraus.

■ Wasser-Check:

Hier erhalten Sie in nur fünf Minuten einen Überblick über Ihren Wasserverbrauch und können diesen mit Durchschnittswerten vergleichen.

■ Wärme-Check:

Testen Sie hier, ob sich ein hydraulischer Abgleich rechnet.

■ Kühl-Check:

Hier können Sie einen Altgeräte-Check vornehmen, wenn Sie Ihr Kühlgerät durch ein baugleiches Neugerät ersetzen möchten. Den Neugeräte-Check können Sie nutzen, wenn Sie sich ein neues bzw. nicht baugleiches Gerät anschaffen möchten.

■ Thermostat-Check:

Prüfen Sie hier, ob die Thermostate in Ihrer Wohnung ihre technische Lebensdauer bereits erreicht haben.

■ Energiesparkonto:

Sie können ein kostenloses Energiesparkonto eröffnen, das dann Ihren Energieverbrauch für Sie sichtbar macht.

Mieterschutzverein Aachen, Talstraße 2, 50268 Aachen, Tel. 02 41/9 49 79-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Hans Knops