

Anhand dieser Richtlinien können sie eine erste Prüfung der Abrechnung vornehmen:

- Fristprüfung (Die Abrechnung muss den Mietern ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes – i.d.R. bis zum 31.12. des Folgejahres – vorliegen.)
- Für die Abrechnung der Betriebskosten ist der Mietvertrag maßgeblich.
 - Abgleich der Abrechnungspositionen mit den im Mietvertrag aufgeführten Positionen
- Alle abgerechneten Positionen müssen im Mietvertrag vereinbart sein.
- Alle anderen Positionen dürfen nicht abgerechnet werden.
- Abgleich der Abrechnungspositionen mit der Vorjahresabrechnung.
- Der Verteilungsschlüssel darf i.d.R. nicht ohne Zustimmung der Mieter geändert werden.
- Sonstige Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein. Die Position sonstige Betriebskosten ist nicht als Sammelbecken für neue Abrechnungspositionen gedacht.

Auf der Innenseite befindet sich eine ausführliche Checkliste zur Prüfung der Betriebskosten und zu möglichen Widersprüchen.

Weitere Infos und Links im Internet unter www.mietergemeinschaft-schoenefeld.de/betriebskosten oder per Telefon unter 0163 9601931

Die Mietergemeinschaft trifft sich immer am ersten Montag im Monat zur Versammlung.

Wegen Corona wechseln die Orte zurzeit. Rufen Sie am besten vorher an, wenn sie gerne dazu kommen möchten.

Betriebskostenabrechnungen von Vonovia

Was ist zu beachten?



Alljährlich flattert uns Mieterinnen und Mietern die Betriebs- und Heizkostenabrechnung ins Haus. Häufig sorgen sie für Ärger und Frust. Zwischenzeitlich spricht man schon von der zweiten Miete, da die Kosten einen immer größeren Anteil der Gesamtmiete ausmachen. Oft werden hohe Nachzahlungen gefordert. Ohne Protest wird sich daran nichts ändern, denn es gehört zum Geschäftsmodell von VONOVIA, Einnahmen durch die zweite Miete zu erzielen. Wir kennen das aus eigener Erfahrung und wissen von Initiativen in anderen Städten, dass VONOVIA dort genauso vorgeht. Ein großes Problem ist, dass VONOVIA Arbeiten im Zusammenhang mit der Vermietung von Tochtergesellschaften ausführen lässt. Darunter leidet die Transparenz der Abrechnungen und die Möglichkeiten der Gewinnmaximierung erhöhen sich.

Daher ist es wichtig, die Betriebskosten gründlich zu prüfen und gegebenenfalls Widerspruch einzulegen. Hier ist nachzulesen, was dabei zu beachten ist.



**Mietergemeinschaft
Schönefelder Höfe**

Was tun ...?

Kündigung der Ermächtigung zum Lastschriftinzug gegenüber Vonovia*

Damit verhindern Sie, dass Vonovia das Geld per Lastschriftverfahren einfach einzieht. Sie können die Abrechnung in Ruhe durchgehen und gegebenenfalls Belege anfordern oder in Widerspruch gehen, bevor Sie das Geld eigenständig überweisen.

Belegeinsicht*

Es ist nicht ersichtlich, warum sich einzelne Positionen der Abrechnung erhöht haben oder neue Positionen dazugekommen sind? Sie können eine Belegeinsicht anfordern und sich vorbehalten, die Zahlung bis dahin aufzuschieben (sogenanntes Zurückbehaltungsrecht).

Widerspruch einlegen*

Gesetzlich ist eine Frist von einem Jahr festgelegt, während der Sie in Widerspruch zur Abrechnung gehen können. Sollten sie bei falscher Abrechnung von diesem Recht Gebrauch machen, können Sie sich gerne bei Fragen an uns wenden.

(*) Vorlagen auf unserer Homepage oder auf Anfrage

... und warum?

Mieterinnen und Mieter aus der Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe haben bereits mehrfach erfolgreich gegen die intransparenten Betriebskosten Widerspruch eingelegt. So mussten zum Beispiel Sperrmüllkosten, Kosten für die Objektbereuung nach unten korrigiert sowie eine gesamte Nachzahlungsforderung nicht geleistet werden.

Über die Betriebskosten werden notwendige Dienstleistungen rund um das Wohnen bezahlt. Mit ihnen dürfen aber keine Gewinne erzielt werden!

Checkliste

Die umlagefähigen Betriebskosten sind in der Betriebskostenverordnung aufgelistet. Die Kosten müssen laufend entstehen.

Die Positionen laut Betriebskostenverordnung:

Laufende öffentliche Lasten: Grundsteuer | Wasserversorgung | Entwässerung | Straßenreinigung | Müllbeseitigung | Müllabfuhr | Müllmengenerfassung und Kosten der Aufteilung | Müllschlucker

Nicht öffentliche Maßnahmen

- **Dienstleistungen:** Gebäudereinigung | Ungezieferbekämpfung | Regelmäßiges Auslegen von Ködern (Einzelmaßnahmen bei konkretem Befall gehören nicht dazu)
- **Gartenpflege:** Pflege der gärtnerisch angelegten Flächen | Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen | Pflege des Spielplatzes | Erneuerung des Sandes
- Pflege von Plätzen, Zugängen & Zufahrten | Aufzug
- **Heiz- und Warmwasserkosten:** Die Heiz- und Warmwasserkosten werden meist gesondert abgerechnet.
- **Hauswart:** Vergütung | Sozialbeiträge | Geldwerte Leistungen | (keine Leistungen zur Neuvermietung leerstehender Wohnungen)
- **Beleuchtung:** Strom für Außenbeleuchtung & gemeinsam genutzte Gebäudeteile (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen)
- **Schornsteinreinigung:** Kehrgebühren (sofern die Kosten nicht über Heizkosten abgerechnet wurden)
- **Sach- und Haftpflichtversicherungen:** Feuer-, Sturm- Wasserschäden | Sonstige Elementarschäden | Glasversicherung | Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank & Aufzug
- **Gemeinschaftsantenne**
- **Waschraum:** Strom | Überwachung | Pflege & Reinigung | Prüfung der Betriebsbereitschaft

Alle anderen Kosten müssen im Mietvertrag vereinbart sein. Ist eine Leistung nicht vereinbart ist eine gründliche Prüfung angebracht. Es gibt Mietverträge, die lediglich auf die Betriebskostenverordnung verweisen, einzelne Positionen aber nicht aufführen. Bei der Wartung der Rauchwarnmelder, der Ungezieferbekämpfung, der Dachrinnenreinigung, der Dichtigkeitsprüfung Gas handelt es sich um nicht umlagefähige Kosten. Baumkontrollen sind als Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers nicht umlagefähig. Vonovia hat sich über den Rahmenvertrag Versicherungen u.a. gegen Anprall-, Überschall- und Graffitischäden versichert. Diese Prämien der Versicherungen muss Vonovia selbst tragen.