

Interkultureller Newsletter für den Landkreis Diepholz

Auch im Welthaus ist die Arbeit derzeit heruntergefahren. Allerdings gehen Beratungsarbeit von PRO ASYL im Landkreis Diepholz und die Migrationserstberatung TELEFONISCH UND PERSÖNLICH UNTER EINHALTUNG DER CORONA BEDINGTEN SICHERHEITSBESTIMMUNGEN WEITER (0152-0295-5320 und 0157-8033-8834). „Unsere Solidarität mit den Geflüchteten in Deutschland und denen an den EU-Außengrenzen darf auch in Zeiten von Corona nicht enden“, so Rahmi Tuncer. Das Café International bleibt vorerst geschlossen.

Welthaus Barnstorf
Verein zur Förderung ganzheitlicher Bildung e. V. (VGB)
 Bahnhofstr. 16, 49406 Barnstorf



Telefon: 05442-991037
 E-Mail: post@welthaus-barnstorf.de

PRO ASYL
 im Landkreis Diepholz



Dieser Rundbrief wird gefördert von
DER PARITÄTISCHE



der Fall ist, gelten gesetzliche Regelungen, und zwar im Normalfall eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Längere Kündigungsfristen gibt es gestaffelt nach der Anzahl der Jahre, in der man in derselben Mietwohnung bereits lebt. Es kommt auch vor, dass Vermieter kündigen, weil sie einen sogenannten „Eigenbedarf“ haben, was bedeutet, dass sie die Wohnung für eigene Zwecke nutzen wollen. Dieser Kündigungsgrund ist aber nur dann zulässig, wenn er auch der Wahrheit entspricht. Sollte dies nur ein Vorwand sein, um einen Mieter aus der Wohnung zu bekommen, kann man als Mieter auch rechtlich dagegen vorgehen; darauf sollten Sie als Mieter achten!

Der Vermieter hat aber auch in bestimmten Fällen das Recht, Sie fristlos zu kündigen, z.B. bei Betrug, Hausfriedensbruch, Mietschulden, Bedrohung des Vermieters oder anderer Mieter, Umbauarbeiten ohne Erlaubnis des Vermieters oder auch bei einer unerlaubten Untervermietung: ohne Einwilligung des Vermieters ist eine Untervermietung nicht zulässig und kann zur sofortigen Kündigung führen!

Aufgrund der **Häufigkeit bestimmter Fragen von Mietern** in unserer Beratung und bei unseren Integrationslotsen führen wir hier abschließend einige wichtige **„Regeln“** auf:

- Sie müssen Ihre **Miete rechtzeitig bezahlen** (spätestens am dritten Werktag jeden Monats) Wenn Sie dies z.B. nicht rechtzeitig machen, nur teilweise zahlen oder überhaupt nicht zahlen, ist dies dann ein Grund für den Vermieter, Sie fristlos zu kündigen.
- Sie müssen sich an die **Hausordnung** halten (nicht erlaubt: Lärm, zu laute Musik, Grillen auf dem Balkon, Störung der Nachtruhe). Dazu können Sie von ihrem Vermieter immer wieder aufgefordert werden.
- Ihr Vermieter hat das Recht, die sogenannten **Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen** in Ihrer Wohnung durchzuführen.
- Ihr Vermieter hat das Recht auf **Mieterhöhung**,
- Ihr Vermieter kann von Ihnen eine **Beheizungspflicht** der Wohnung fordern.
- Ihr Vermieter kann Sie auffordern, eine **Nebenkostenabrechnung** zu begleichen.
- Ihr Vermieter kann Sie **fristlos kündigen**, wenn Sie z.B. den Vermieter oder andere Bewohner im Haus beleidigen und belästigen, sich immer wieder aggressiv verhalten, in den Nachtzeiten Lärm machen, ihren Müll im Treppenhaus lagern oder aber auch für extremen Gestank verantwortlich sind... Bevor es aber zu einer fristlosen Kündigung kommt, muss der Vermieter Ihnen zuerst eine Abmahnung geben.

Für eine Reihe von **weiteren wertvollen Informationen** kann man sich besonders an folgende Beratungsstellen (auch in Ihrer Nähe) wenden, die im Internet zu finden sind unter:
www.mieterbund.de Rubrik „Mietrecht“ und „Ihr Mietverein vor Ort“ oder www.verbraucherzentrale.de Rubrik „Beratung“ und „unsere Beratungsstellen in Deutschland“; die Verbraucherzentrale arbeitet mit Mietervereinen zusammen oder weiß genau, an wen man sich wenden kann.

Rahmi Tuncer
Integrations- und Flüchtlingssozialarbeiter im Landkreis Diepholz bei Pro Asyl im Landkreis Diepholz

dem Vermieter - am besten schriftlich - mitteilen. Sollte der Vermieter nicht darauf reagieren, kann eine Abmahnung durch den Mieter erfolgen. Sind weitere Schritte notwendig, damit der Vermieter den Schaden repariert, sollten Sie sich fachlichen Rat holen (s. unten).
 Alle Schäden und Mängel, die der Mieter selbst verschuldet hat, egal aus welchem Grund, hat er jedoch auch selbst zu bezahlen.

Hausordnung: Die Hausordnung enthält Vorschriften zu dem Verhalten der Mieter sowie zur Behandlung der Wohnung bzw. der Möbel und vorhandenen Gegenstände in einer Wohnung und im gesamten Haus.
 Für jeden gilt, **Rücksicht auf die Belange der anderen Hausbewohner** zu nehmen. Dazu gehört, dass zum Beispiel Treppen, Treppenhäuser, Keller- und Trockenräume nicht mit irgendwelchen Gegenständen zugestellt werden und damit den freien Zugang behindern oder gar ein Risiko für andere sind („Stolperfalle“).
 Ein häufiger Grund für Streitigkeiten unter Nachbarn ist der **Lärm**. Auch dazu gibt es Vorschriften, wie die **Einhaltung der Nachtruhe**, in der Regel zwischen 22 Uhr und 6 Uhr; während dieser Zeit sind Geräusche nur auf **Zimmerlautstärke** erlaubt. Das Problem, warum es hier oft zu Streitigkeiten unter Hausbewohnern und Nachbarn kommt, liegt daran, dass das persönliche Empfinden von Lautstärke bei jedem Menschen anders ist, dass es keine gesetzliche Bestimmung zur Zimmerlautstärke gibt und auch keine bundesweit geltenden Ruhezeiten; diese werden von den Bundesländern, den Gemeinden oder den Vermietern (z. B. in der Hausordnung) vorgegeben. Wichtig ist in diesem Zusammenhang zu wissen, dass Mieter bei wiederholter Störung der Ruhezeiten von dem Vermieter abgemahnt oder sogar gekündigt werden können.

Natürlich haben Sie als Mieter auch das Recht auf **Besuch**; ebenfalls haben Sie das Recht zu **feiern**; aber auch hier gilt Rücksichtnahme auf die Nachbarn und auch der Besuch muss sich an die Hausordnung halten. Hier vielleicht folgender Tipp: Am besten ist es, vorher bei den Nachbarn die Feier anzukündigen; noch besser ist es, sie einfach mit einzuladen.

Ein weiterer Punkt in der Hausordnung und auch häufiger Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern ist **das richtige Lüften und Heizen der Wohnung**. Grundsätzlich steht fest: wenn eine Wohnung nicht richtig und nicht regelmäßig gelüftet und auch nicht richtig geheizt wird, kann es zu **Schimmelbildung** an Wänden und Decken kommen. Und Schimmel ist, abhängig von seiner Ausbreitung, gesundheitsschädigend (ab einem halben Quadratmeter Befall). Jedoch auch kleinere Stellen können bereits Allergien, Atembeschwerden, Übelkeit ... auslösen, besonders bei Menschen mit geschwächtem Immunsystem (weitere Infos im „Schimmelleitfaden“ des Umweltbundesamtes, 2017).
 Bildet sich z.B. in Ihrer Wohnung wegen schlechter Lüftung oder nicht ausreichender Beheizung Schimmel oder friert sogar ein Rohr ein, müssen Sie im schlimmsten Fall dem Vermieter Schadensersatz dafür zahlen. Bei größerem Schimmelfall muss ein Fachmann geholt werden.

Kündigung: Als Mieter können Sie nicht einfach von heute auf morgen gekündigt werden. Entweder sind die Kündigungsfristen für beide Seiten (also für Mieter und Vermieter) im Mietvertrag extra vereinbart oder, wenn das nicht

verbraucht haben als anfangs durchschnittlich berechnet, müssen Sie die Differenz nachzahlen. Wenn Sie Ihre Stromkosten nicht regelmäßig oder gar nicht bezahlen, kann der Stromanbieter Ihren Strom abstellen. Dann haben Sie keinen Strom mehr. Dazu sollten Sie auch wissen: wenn erst einmal der Strom abgestellt wird und später dann wieder angestellt werden muss, ist das mit zusätzlichen, hohen Kosten (bis etwa 200 Euro) verbunden. Diese müssen Sie dann noch extra bezahlen!

Mieterhöhung: Grundsätzlich kann der Vermieter die Miete um einen bestimmten, gesetzlich festgelegten Betrag erhöhen: frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung und nicht mehr als 20 % innerhalb von drei Jahren (in manchen Städten nur 15 %). Die Grundlage der Mieterhöhung ist immer die tatsächliche Wohnfläche. Auch kann im Mietvertrag schon bestimmt werden, dass die Miete regelmäßig über einen bestimmten Zeitraum steigt. Wenn Sie nicht sicher sind, ob diese Mietsteigerung gesetzlich zulässig ist, können Sie sich an bestimmten Stellen informieren (s. die Angaben bestimmter Beratungsstellen weiter unten)



Schönheitsreparaturen, Reparaturen, Wohnungsmängel:
 Je nachdem, was in Ihrem Mietvertrag unter dem Punkt **„Schönheitsreparaturen“** vereinbart ist, haben Sie als Mieter die Pflicht, diese in regelmäßigen Abständen auch selbst durchzuführen (Wände und Decken streichen, Türrahmen und Heizkörper lackieren); aller spätestens zu Ihrem Auszug. Sie können auch eine Firma oder einen Handwerker damit beauftragen, müssen das dann aber auch selbst bezahlen. Sollten Sie dies nicht machen und ziehen dann aus, kann der Vermieter Ihre Kautions in Höhe der Kosten für die Durchführung von Wohnungsmängeln und (Schönheits-) Reparaturen einbehalten.
 Das Gleiche gilt auch dann, wenn Sie während Ihrer Mietzeit in der Wohnung Teppichboden oder anderen Fußbodenbelag verlegt oder andere bauliche Maßnahmen durchgeführt haben (Installation einer Einbauküche, Trennwände usw.) und diese bei Auszug nicht selbst entfernen bzw. abbauen.
Kleinere Reparaturen (Dichtungen von Wasserhähnen) sind normalerweise vom Mieter zu bezahlen. Dazu sollten Sie Ihren Mietvertrag genau durchlesen oder sich erklären lassen. Handelt es sich jedoch um **größere Reparaturen** von Gegenständen, die bei normalem Gebrauch durch Verschleiß kaputt gehen (Türschlösser, Heizungsventile, usw.) muss der Vermieter bezahlen. Das Gleiche gilt auch bei Wohnungsmängeln; diese muss ebenfalls der Vermieter beseitigen, und zwar auch dann, wenn dieser Schaden durch jemand Unbekannten entstanden ist. Typische **Wohnungsmängel** sind z. B. undichte Fenster, defekte Heizungen oder Warmwasseraufbereitung, verstopfte Abflüsse. Wenn der Mieter einen solchen Wohnungsmangel feststellt, muss er das gleich

von angekündigtem Sperrmüll zweimal im Jahr kostenlos.

Sollte ein Miethaus/eine Mietwohnung von Ungeziefer (z. B. Kakerlaken usw.) oder gar Ratten befallen sein, ist der Vermieter verpflichtet, die Kosten für die **Schädlingsbekämpfung** zu zahlen, um weiteren Schaden für die Mieter zu verhindern. Allerdings wird er mit Sicherheit prüfen oder prüfen lassen, warum Ungeziefer oder Ratten vermehrt auftauchen. In der Regel ist dies der Fall bei unsachgemäßer Aufbewahrung und/oder Entsorgung von Lebensmitteln. Besonders in diesem Fall kann der Vermieter von seinem Recht Gebrauch machen und von dem Mieter den Zugang zur Wohnung fordern. Und umgekehrt hat der Mieter die Pflicht, dem Vermieter den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen!

Ist ein bestimmter Mieter für den Ungeziefer- oder Rattenbefall verantwortlich, wird der Vermieter die Kosten für die Schädlingsbekämpfung bei ihm einfordern, notfalls auch mit Hilfe eines Anwalts, denn hier gilt das Verursacher-Prinzip: wer nachweislich Schädlingsbefall verursacht, muss die Kosten dafür bezahlen!

Zu denjenigen Betriebskosten, die einen bestimmten **Komfort** für die Mieter bieten, gehören zum Beispiel die Kosten für einen Kabelanschluss (Breitbandkabel) oder für die Bereitstellung eines funktionierenden Aufzuges. Auch diese Kosten können auf den Mieter umgelegt werden, auch wenn er diesen Komfort nicht nutzt. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn Sie anstatt Kabelanschluss eine Satellitenanlage zum Empfang internationaler Fernsehsender nutzen wollen (hier müssen Sie jedoch erst die Erlaubnis zur Installation beim Vermieter einholen) oder wenn Sie keinen Aufzug benötigen, weil Sie im Erdgeschoss wohnen. Eventuell besteht die Möglichkeit, über diese Kosten mit dem Vermieter zu verhandeln oder sich Rechtsbeistand bei einem Anwalt oder Mieterschutzbund zu holen.

Zusammenfassend gilt für alle Arten von Betriebskosten, die wir hier aufgeführt haben sowie auch diejenigen, die wir nicht aufgeführt haben und die der Vermieter auf die Mieter umlegt bzw. verteilt: jede Art muss im Mietvertrag einzeln aufgeführt sein und bei Anfrage muss der Vermieter auch nachweisen können (z. B. durch Rechnungen), dass ihm tatsächlich diese Kosten auch entstehen!

Und was ist mit den Stromkosten?

Als Mieter müssen Sie sich selber um Ihre Stromkosten kümmern und diese extra bezahlen. Das bedeutet zum einen, dass Sie sich selbst einen Stromanbieter Ihrer Wahl aussuchen müssen, von denen es sehr viele (meist im Internet zu finden) gibt und die sehr unterschiedliche Preise haben; zum anderen sind die Stromkosten in der Regel nicht in der Warmmiete enthalten und selbst bei Bezug von Sozialleistungen müssen Sie diese Kosten aus Ihrer eigenen Tasche bezahlen!

Die Kosten für Strom werden regelmäßig einmal pro Monat von Ihnen bezahlt. Dies wird in Ihrem Stromvertrag als „Abschlag“ bezeichnet. Einmal im Jahr wird dann geprüft, wie viel Strom Sie verbraucht haben. Wenn Sie mehr

MIGRATIONSBERATUNG FÜR ERWACHSENE ZUWANDERER - MBE

Abteilung des Verein zur Förderung ganzheitlicher Bildung e. V.



Ansprechpartnerin:

Johanna Pflüger (Dipl.-Soz.Arb., FH) Telefon:

05441-9752121

Mobil: 01578-0338834

Fax: 05441-9752122

E-Mail: mbe@welthaus-barnstorf.de

oder: johanna-pflueger@welthaus-barnstorf.de

Offene Sprechstunden:

Barnstorf

Bahnhofstr. 16, 49406 Barnstorf

Di. 10:00 bis 12:00 Uhr und

nach Vereinbarung

Tel.: 05442-8059999

Diepholz

Moorstr. 59, 49356 Diepholz

Mi. 10:00 bis 12:00 Uhr

Do. 14:00 bis 16:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Lemförde

Neues Rathaus, Zimmer E16

Hauptstr. 80, 49448 Lemförde

Mo. 10:00 bis 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Weitere Beratungen

im Landkreis Diepholz

in Sulingen, Syke,

Twistringen usw.

nach telefonischer Vereinbarung

PRO ASYL im Landkreis Diepholz

Abteilung des Verein zur Förderung ganzheitlicher Bildung e. V.



Ansprechpartner:

Rahmi Tuncer (Dipl. Sozialwissenschaftler)

Mobil: 0152-02955320

E-Mail: rahmi-tuncer@welthaus-barnstorf.de

Offene Sprechstunden:

Barnstorf

Bahnhofstr. 16, 49406 Barnstorf

Tel.: 05442-8059999

Fax: 05442-8020730

Mo. 14:00 bis 16:30 Uhr

Syke

Bremer Weg 2, 28857 Syke

Do. 14:00 bis 16:30 Uhr

Tel.: 04242- 6126

Diepholz

Moorstr. 59, 49356 Diepholz

Tel.: 0152-02955320

Mi. 11:00 bis 12:00 Uhr

Sulingen

GIBS-Büro, Langestr. 12

27232 Sulingen

Mi. 14:00 bis 15:00 Uhr

Mobil: 0152-02955320

CAFÉ INTERNATIONAL



Ansprechpartner:

Yehia Hussein

Das Café pausiert zur Zeit!

Diepholz

Café International an jedem **Freitag von 14:00 bis 17:00 Uhr** als

offener Treffpunkt in der Moorstraße 59, 49356 Diepholz.

Barnstorf

Café International im Welthaus Barnstorf, Bahnhofstr. 16,

49406 Barnstorf von **Montag bis Donnerstag von 14:00 bis 17:00 Uhr.**

Es gibt kostenlos Tee, Kaffee und über Freifunk den Internetzugang.

Yehia Hussein spricht Deutsch und Arabisch.

Wenn mit CORONA alles vorbei ist, wollen wir unter dem Regenbogen ein großes Fest feiern, so kündigt das Welt- haus an. Wir wollen uns wieder nahekomen, uns umarmen, miteinander essen, trinken und feiern. Wir wollen Live-Musik hören und dazu tanzen. Wir wollen Künstlerinnen und Künst- ler einladen, Theaterleute und Gaukler. Aus der Arbeit des Welthauses ist die prekäre Lage dieser freien Akteure be- kannt. „Wir wollen sie nicht nur einladen, sondern auch gut bezahlen, um einen kleine Ausgleich zu bieten“, so Bömer.

Wann das Fest „über die Bühne“ geht, können wir noch nicht sagen, so Bömer, freuen uns aber schon jetzt auf Signale, um vorab gemeinsam planen zu können.

Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern

Aufgrund der vielen Anfragen **von Drittstaatler** und EU-Bürger, besonders aus dem südlichen Teil unseres Landkreises, bei uns und unseren Integra- tionslotsen widmen wir unseren aktuellen **Newsletter dem Thema „Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern“.**

Vorbemerkung: Bei den im Folgenden genannten Punkten haben wir nur diejenigen Problemlagen berücksichtigt, die uns in unserer Beratung herangetragen und auf die wir oder unsere Integrationslots*innen ange- sprochen wurden. Mit unserem Artikel erheben wir keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit der vielfältigen Probleme im Zusammenhang mit diesem Thema.

Außerdem: wir benutzen in diesem Newsletter immer die männliche Form, zum Beispiel „Mieter“, weil das einfacher zu lesen ist; es sind aber immer Männer und Frauen gemeint.

Welche Rechte und Pflichten habe ich als Mieter und welche Rechte und Pflichten hat der Vermieter?

Die rechtliche Grundlage für das Vermieten und Mieten einer Wohnung oder eines Hauses bildet der **Mietvertrag**, der zwischen dem Vermieter, Besitzer oder einer Wohnungsgesellschaft einerseits und dem oder der Mieter andererseits schriftlich vereinbart und unterschrieben wird.

Im Mietvertrag sind unter anderem Vereinbarungen festgehalten, wie zum Beispiel über die **Mietsache** (wer vermietet an wen, Wohnfläche, Räume), die **Miete** und die **Betriebskosten** und über **Reparaturen, Schönheitsrepa- raturen und Wohnungsmängel.**

Bevor man als Mieter den Mietvertrag unterschreibt, sollte man ihn gut durchlesen und eventuelle Fragen vorher klären bzw. sich Rat einholen. Dies gilt im Übrigen für alle schriftlichen Verträge, die man durch seine Unterschrift abschließt und damit den Vereinbarungen in dem jeweiligen Vertrag zustimmt!

Kaltmiete, Warmmiete, Heizkosten, Nebenkosten, Betriebskosten, Strom- kosten ... und sonst noch was?!

Als Mieter müssen Sie wissen, dass die Miete in Deutschland meist aus zwei Teilen besteht: die sogenannte **Kaltmiete** und die **Nebenkosten**. In der Umgangssprache benutzen wir den Begriff Nebenkosten für alle Ausgaben, die **neben** der Kaltmiete anfallen. Rechtlich gesehen müssen wir jedoch bei den Nebenkosten unterscheiden zwischen den **Heizkosten** und den **Be- triebskosten**. Diese Begriffe finden Sie zum Beispiel, wenn Sie einen An- trag auf Leistungen bei Ihrem Jobcenter einreichen. Darin wird der Betrag für Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten einzeln abgefragt. Und in der Regel sind diese drei Kostenarten auch in Ihrem Mietvertrag zu finden. Diese drei Kostenarten bilden zusammen die sogenannte **Warmmiete**.

Manchmal jedoch werden Heizkosten und Betriebskosten im Mietvertrag zusammen aufgeführt.

Die Kaltmiete: am einfachsten ist noch der Begriff „Kaltmiete“ zu erklären; dahinter stecken alleine die Kosten für den Wohnraum, den man mietet. Die Miete bekommt der Vermieter oder Hausbesitzer; manchmal sind das auch Wohnungsgesellschaften. Zusätzlich hat der Vermieter das Recht, zu Mietbeginn eine Kautio zu fordern, was im Allgemeinen im Mietvertrag geregelt ist (meist in der Höhe von drei Monatsmieten). Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss die Kautio an den Mieter ausgezahlt werden, wenn keine Forderungen seitens der Vermieter bestehen.

Die Heizkosten: was gehört nun zu den Heizkosten?

Dabei handelt es sich um diejenigen Kosten, die Sie für die Beheizung Ihrer Wohnung bezahlen müssen. Heizkosten werden jedoch meistens zusam- men mit den Warmwasserkosten und den Kaltwasserkosten (zur Aufberei- tung von warmem Wasser und für das Abwasser) berechnet. Zusätzlich fal- len darunter auch die Kosten für Geräte wie Wasseruhren zum Ablesen des Wasserverbrauchs, für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanla- ge oder für die Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- oder Sickergrube. Heiz- und Wasserkosten werden in aller Regel verbrauchsabhängig (also je nach dem individuellen Verbrauch) abgerechnet. In Häusern mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) werden diese Kosten anteilmäßig berechnet. Als Grundlage für die Berechnung dient die Größe der Wohn- fläche (m²) und die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung zusammen leben.

Die Heizkostenabrechnungen werden von sogenannten „Wärmemess- dienstfirmen“ erstellt, weil die „Heizkostenverordnung“ zwingend die ver- brauchsabhängige Heizkostenabrechnung für alle Häuser in Deutschland vorschreibt, die von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen versorgt werden. Die Heizkörper werden einmal im Jahr abgelesen, mittlerweile oft über Funk, sodass niemand dafür die Wohnung betreten muss, und dann je nach Verbrauch die jeweiligen Kosten für die Heizung der Wohnung berech- net. Anschließend erhalten die Mieter eine Jahresabrechnung, die dann be- zahlt werden muss. Generell ist es so, dass man als Mieter eine **monatliche Pauschale** bezahlt. Diese Pauschale ist im Mietvertrag unter dem Begriff „Heizkosten“ aufgeführt und sie wird bei der Jahresabrechnung mitberück- sichtigt. Bei einem sparsamen Heizungsverbrauch bekommt man eventuell Geld zurück, bei erhöhtem Verbrauch muss man allerdings nachbezahlen.

Die Betriebskosten: unter dem Begriff „Betriebskosten“ fallen alle anderen Kosten zusammen, die mit der **Instandhaltung**, der **Sicherheit** und der **Sau- berkeit** aber auch dem **Komfort** rund um die Wohnung bzw. das Haus zu tun haben und die der Vermieter berechnet. Deshalb ist es gar nicht so ein- fach zu verstehen, was sich alles hinter den einzelnen Begriffen verbirgt:

Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise Grundsteuer, Müllabfuhr, Niederschlagswasser, Schornsteinreinigung, Wohngebäude- und Haft- pflichtversicherung, Rauchwarnmelder, Strom für Treppen-, Außen- und Kellerbeleuchtung, Ungezieferbekämpfung, Hausmeister- und Gartenpfe- getätigkeiten (Winterdienst, Straßenreinigung, Rasen mähen, Bäume und Hecken schneiden, Glühbirnen wechseln etc.), sonstige Betriebskosten, Breitbandkabel (Fernsehempfang), Aufzug ...

Die Betriebskosten werden entweder nach der Größe der Wohnung oder der Anzahl der Mieter berechnet oder nach beidem zu einem bestimmten Anteil.

Zusammengefasst handelt es sich bei den Betriebskosten um solche Kos- ten, die den Vermieter als Hausbesitzer direkt betreffen und die er des- halb (meist regelmäßig) bezahlen muss; diese Kosten kann er aber auf die Mieter „umverteilen“. Zu diesen Kosten zählt zum Beispiel die Grundsteuer, die der Hausbesitzer für sein Grundstück an die zuständige Gemeinde oder Stadt bezahlen muss.

Ein weiteres Beispiel sind die sogenannten Kanalgebühren, die dann vom Vermieter auf die Mieter umverteilt werden können, und zwar dann, wenn das Abwasser des Miethauses direkt in die örtliche Kanalisation fließt.

Des Weiteren kann der Vermieter für sein Miethaus eine Wohngebäude- und/oder Haftpflichtversicherung abschließen, was sehr sinnvoll ist, um sich im Schadensfall vor hohen Kosten zu schützen. Dieser Fall kann dann eintreten, wenn durch Unwetter, Feuer, Wasser größere Schäden am Haus entstehen oder wenn sich Mieter oder Besucher auf dem Grundstück ver- letzen. Also auch die Kosten für bestimmte, das Miethaus/die Mietwoh- nung betreffende Versicherungen kann der Vermieter auf die Mieter „um- verteilen“.

Und dann gibt es noch all diejenigen Kosten in den Betriebskosten, die einem Vermieter bzw. Hausbesitzer entstehen, um die **Sicherheit** und die **Sauberkeit/Hygiene** im Haus zu gewährleisten. Wenn es sich dabei um Kosten handelt, die nicht einmalig zu leisten sind, können auch diese in die Betriebskosten einfließen:

Zur Gewährleistung der **Sicherheit der Mieter** gehört es zum Beispiel, dass die Wege um und zum Haus regelmäßig gereinigt werden und im Winter Schnee geräumt wird. Ist für diese Tätigkeit ein Hausmeister eingestellt, können die Kosten dafür ebenfalls als Betriebskosten berechnet werden. Müssen jedoch laut Mietvertrag die Mieter diese Arbeiten übernehmen, darf der Vermieter keine extra Kosten dafür berechnen.

Das Gleiche gilt auch für die Reinigung des Treppenhauses und weiterer gemeinsamer Räume, wie Trockenraum, Wäscheraum, Keller usw.

Auch Kosten für die regelmäßige Pflege von Gartenanlagen, die der Mieter laut Mietvertrag nicht selber zu leisten hat, wie z. B. Bäume und Hecken schneiden, Rasen mähen oder Spielflächen reinigen, gehören dann zu den Betriebskosten, die der Mieter zu zahlen hat; ebenso auch die Kos- ten für die Reinigung von Dachrinnen, sofern dies regelmäßig gemacht werden muss. Anfallende Kosten für die Beleuchtung des Treppenhauses, des Hauseinganges, der Kellerräume sowie die Kosten für Anschaffung und Wartung von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen sind in der Regel unter den Betriebskosten.

Kosten für den Schornsteinfeger werden nicht extra als Betriebskosten abgerechnet, sondern mit den Heizkosten; es sei denn, die Mietwohnung hat eine Gasetagenheizung oder eine Einzelfeuerstätte (Kamin-, Kachel-, Holzofen etc.). Dann zahlt der Mieter die Kosten für den Schorn- steinfeger direkt bei seinem Brennstoffanbieter.

Um die **Sauberkeit und Hygiene** zu gewährleisten, gehört es, dass regel- mäßig der Müll abgeholt wird. Die Kosten für die Müllabfuhr werden auf die Anzahl der Mieter verteilt. Kosten für Sperrmüll können ebenfalls auf alle Mieter verteilt werden, wenn Mieter oder andere Personen unerlaubt Sperrmüll auf dem Grundstück oder vor der angrenzenden Straße entsorgt haben, das heißt, ohne einen Termin mit dem zuständigen Unternehmen zur Sperrmüllabholung vereinbart zu haben. Ansonsten ist die Abholung