

Ärgernis Betriebskosten

Berthold Schlüter, Leipzig: In meiner Betriebskostenabrechnung steht eine allgemeine Position Gartenpflege. Muss der Vermieter nicht die einzelnen Arbeiten benennen?

Der Vermieter ist dazu nicht verpflichtet. Sie können als Mieter aber Einsicht in die einzelnen Rechnungen nehmen.

Heike Post, Wurzen: In meiner Betriebskostenabrechnung ist eine Position Wartung der Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) aufgeführt. Muss ich diese Kosten tragen?

Die Kosten der RWA-Anlage können als sonstige Betriebskosten nur dann umgelegt werden, wenn sie namentlich als umlagefähige Kosten im Mietvertrag vereinbart worden sind.

Heike Debbelt, Döbeln: Wie lange habe ich Zeit, die Abrechnung der Betriebskosten zu überprüfen?

Wenn Ihnen die Betriebskostenabrechnung zugegangen ist und Ihr Vermieter eine Nachzahlung fordert, sollten Sie innerhalb von vier Wochen prüfen, ob Sie zur Zahlung tatsächlich verpflichtet sind. Sie können auch danach noch innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist Einwendungen gegen die Abrechnung vorbringen. Diese Frist beginnt mit dem Zugang der Betriebskostenabrechnung.

Norbert Krellmann, Leipzig: Wir sind die letzten Mieter im Haus. Der Vermieter hat bei der Heizkostenabrechnung die Grundkosten nur auf uns umgelegt. Ist das zulässig?

Nein, ist es nicht. Wie bei den allgemeinen Betriebskosten muss der Vermieter die auf die Leerstehenden Wohnungen entfallenden Kostenanteile tragen.

Benedikt Tennbrinck, Leipzig: Die Betriebskostenabrechnung aus dem Jahr 2008 wurde mir Anfang 2010 zugestellt. Muss ich noch die Nachzahlung leisten?

Der Vermieter ist nach dem Gesetz verpflichtet, innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes die Betriebskosten abzurechnen.

Sobald Mieter von ihrem Wohnungseigentümer die Abrechnung der Betriebskosten erhalten, tauchen viele Fragen auf. Sie wurden gestern von Anke Matejka und Ingo Oberhof beantwortet. Beim Telefonforum dieser Zeitung halfen die Vertreter des Leipziger Mietervereins den Anrufern beim Thema Betriebskosten. Wir veröffentlichen eine Auswahl der Fragen und Antworten.

Betriebskostenspiegel für Deutschland

Durchschnittliche Verteilung der Betriebskosten nach Bereichen



nen. Hält er diese Frist nicht ein, kann er grundsätzlich keine Nachforderungen mehr stellen, es sei denn, er kann nachweisen, dass er die Verzögerung nicht zu verantworten hat.

Patrick Osthomk, Leipzig: Im Rahmen der Fahrstuhlkosten hat mein Vermieter die Telefonkosten für die Notruf-Schaltung auf uns Mieter umgelegt. Ist das zulässig?

Ja, das ist zulässig. Diese Kosten zählen grundsätzlich zu den Aufzugskosten.

Marta Wiesneski, Döbeln: Der Hund einer Nachbarin hat den Flur

STICHWORT

Leipziger Mieterverein

Der Mieterverein Leipzig hat nach eigenen Angaben rund 14 000 Mitglieder und berät jährlich mehr als 14 000 Mal – weniger als zwei Prozent der Fälle landen vor Gericht. Der Mitgliedsbeitrag beträgt für zwölf Monate 66 Euro (inklusive Mietrechtsschutzversicherung). Geschäftsführerin ist Anke Matejka.

DMB Mieterverein Leipzig e.V.
Tel.: 0341 2131277
info@mieterverein-leipzig.de

Anke Matejka
Foto: Wolfgang Zeyen

Ingo Oberhof
Foto: Wolfgang Zeyen

verdreckt. Die Reinigungskosten sind auf alle Mieter umgelegt worden. Müssen wir das zahlen?

Wenn der Verursacher bekannt ist, dann müssen die Reinigungskosten diesem in Rechnung gestellt werden und können nicht auf alle Mieter umgelegt werden.

Laurenz Schmidt, Leipzig: In meiner Betriebskostenabrechnung gibt es eine Position Wartung. Welche Kosten dürfen darunter abgerechnet werden?

Es können nur solche Wartungskosten in die Abrechnung aufgenommen

werden, die im Mietvertrag vereinbart worden sind. Hier besteht die Möglichkeit, dass auf die gesetzliche Bestimmung verwiesen wird oder die Wartungskosten namentlich im Mietvertrag genannt werden.

Luise Pizsan, Leipzig: Ich möchte die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Rechnungen überprüfen. Habe ich einen Anspruch darauf, dass mir der Vermieter Kopien davon zusendet?

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hat der Mieter lediglich ein Einsichtsrecht in die Belege. Sie müssen also ins Büro des Vermieters gehen. Mehrere Gerichte haben dem Mieter aber das Recht zuerkannt, dass er sich dort mit Hilfe eines selbst mitgebrachten Fotoapparats oder eines Kopierers Ablichtungen der Belege macht. Nur in Ausnahmefällen besteht dagegen ein Anspruch auf Zusendung von Kopien gegen Kostenerstattung, zum Beispiel wenn der Wohnort und der Sitz der Verwaltung des Vermieters weit auseinander liegen.

Christel Rauber, Leipzig: Der Vermieter rechnet die verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten wie Grundsteuer, Versicherung und Hausmeister nach der Wohnfläche ab. Ist das zulässig?

Entscheidend für die Verteilung der Betriebskosten ist, welcher Umlageschlüssel im Mietvertrag vereinbart wurde. Enthält der Vertrag keine Festlegung wie zum Beispiel die Anzahl der Personen, so gilt die Grundfläche als gesetzlicher Umlage-Maßstab.

Heinz Berendt, Borna: Als die Heizungs- und Warmwasserwerte für das Jahr 2009 abgelesen worden sind, habe ich keine Belege erhalten. Ist das richtig?

Nach der Heizkostenverordnung muss der Vermieter innerhalb eines Monats die Ablesewerte dem Mieter auf Verlangen bekannt geben. Es sei denn, die Verbrauchsdaten sind in den Geräten gespeichert und können vom Mieter jederzeit selbst abgerufen werden.

www.wegweiser

Internetadressen von a bis z

@ Bauen & Wohnen	@ Recht	@ Stellenmarkt
www.boldt-innenbau.de Tischlerei & Insektenschutzgitter	www.bankrechts.info	www.diejobagenten.de
www.basan-zimmer.de	@ Rund ums Büro	@ Steuer
Sie suchen eine Küche? www.kuecheaktiv.de	www.meinbueroerdrehstuhl.de	www.lohnsteuerhilfe-leipzig.de
www.muldental-hausbau.de	@ Schönheit	@ Erneuerbare Energien
www.einfach-schoene-baeder.de	www.avon-leipzig.de	www.smp-solartechnik.de

www.wegweiser-Anzeigenauftrag

Veröffentlichen Sie bitte nachfolgende Anzeige in der Rubrik „Internetadressen“.
(Anzeigenschluss: Donnerstag, 10.00 Uhr)

Einmalschaltung am: _____ bis: _____
Laufende Schaltung vom: _____ bis: _____

Erscheinungstermin:
Dienstags-Ausgabe (14tägig) – HON/Haupt-Ausgabe ohne Naumburg

Format: Fließtext/1spaltig
Zeilenpreis: 6,18 EUR + 19% MwSt.

für gewerbliche Anzeigen

Der nächste Erscheinungstermin ist Dienstag, der 11. Mai 2010.

(Bitte in Blockschrift ausfüllen)

Unterrubrik: _____
6,09 EUR
12,18 EUR
18,27 EUR

Zahlungsweise: Per Überweisung nach Rechnungsbetrag Per Überweisung nach Rechnungsbetrag

Absender:
Firma (inkl. Rechtsform) _____
Name, Vorname des GF _____
Straße, Hausnummer _____
PLZ, Wohnort _____
Telefon _____
E-Mail _____
Datum _____
Unterschrift (gilt auch für Abrechnung) _____
Kontonummer _____
Bankleitzahl _____
Geldinstitut _____

(Für eine Anzeigenspalte pro Zeile ca. 32 Buchstaben inkl. Punkt, Komma und Wört-zwischensymbol) (Zeilenpreis für „Internetadressen“ zzgl. gesetzl. MwSt.)

Ihr Anzeigentext

Kontakt: Leipziger Volkszeitung, Internet-Adressen,
Ruf (0341) 21 81-1515 / Fax (0341) 21 81-1657
e-mail: g.czech@lvz.de/Internet: www.lvz-online.de

Gesunde Stangenware

Worauf bei Kauf und Essen von Spargel zu achten ist

In Sachsen hat die Spargelernte begonnen. Das Gemüse gilt als sehr gesund. Trotzdem sollten Gichtpatienten und Nierenkranke aufpassen, warnt der AID-Info-Dienst. Er wird vom Bundesverbraucher-schutzministerium unterstützt.

Woran ist frischer Spargel zu erkennen?

An den Schnittstellen zum Beispiel. Sie müssen feucht und saftig sein und angenehm aromatisch duften, wie der AID mitteilt. Er quietsche außerdem, wenn die Stangen gegeneinander gerieben werden. Mit zunehmendem Alter rieche Spargel dagegen unangenehm und säuerlich. Die Schnittstellen trockneten aus, schrumpften zusammen und würden sich grau-gelb verfärben. Der AID warnt: Manchmal werde der Spargel im Handel nachgeschneitten, um ihn

patienten sollten in der Regel nicht mehr als 500 Milligramm Harnsäure pro Tag mit Lebensmitteln aufnehmen. „Wenn Sie Fleischbeilagen und andere Lebensmittel berücksichtigen, überschreiten Sie leicht den empfohlenen Wert“, warnt der AID.

Auch Nierenkranke rät er zur Vorsicht: Sie sollten den Spargelgenuss mit ihrem Arzt abstimmen, da sich die anregende Wirkung auf die Nierentätigkeit negativ auswirken könne. Wer dagegen unter erhöhten Blutfettwerten leide, esse Spargel besser pur ohne Soßen oder als Salat. Gesunde Spargelliebhaber könnten dagegen täglich eine große Portion Spargel essen.

Mehrheit der Anti-Viren-Programme enttäuscht im Test

Wer im Internet surft, setzt seinen Rechner nach wie vor zahlreichen Gefahren aus. Insbesondere wer beim Online-Banking wichtige Daten über das Netz sendet, ist deshalb auf einen wirksamen Schutz angewiesen. Jedoch längst nicht alle erhältlichen Anti-Viren-Programme garantieren dies. Bei einem Test der Zeitschrift PC-Welt der 16 meistverkauften Programme erhielten lediglich vier Sicherheitspakete die Gesamtnote gut.

Nach Angaben der Tester leisten sich die meisten der Software-Lösungen bei der Erkennung bekannter Viren zwar kaum Schwächen. Bei der automatischen Verhaltensanalyse offenbarten sich jedoch große Unterschiede zwischen den Programmen. Dabei analysieren die Tools sämtliche auf dem PC startenden Programme im Hinblick auf verdächtige Aktionen. In diesem Fall werden die Programme gestoppt. Testsieger wurde Norton Internet Security 2010 (Preis etwa 40 Euro). Das Programm überzeugte mit außerordentlich guter Sicherheitsleistung. Positiv fiel auf, dass der sehr gute Einrichtungs-assistent den Anwender deutlich darauf hinweist, falls die Einstellungen des Programms nicht stimmen und somit Gefahren lauern. Platz zwei belegte das Programm Kaspersky Internet Security (40 Euro). Das Einstellungsmenti wurde als etwas technisch bewertet. Billiger ist der Preis-Leistungssieger G-Data Internet Security 2010 (rund 30 Euro). Das Programm kam im Test auf durchweg gute Werte bei der Virensuche. Der Bedienungsassistent ist allerdings nicht so gut wie bei Norton.

Durchgefallen ist im Test die von vielen Herstellern angebotene Kindersicherung der Programme. Anwender sollten sich darauf besser nicht verlassen, denn diese Funktion taugt in der Praxis nicht viel, berichtet die Zeitschrift.

„Wer zu hohen Harnsäurewerten im Blut und Gicht neigt, sollte Spargel und vor allem tierische Beilagen wie Steak oder Schinken in Maßen genießen“, empfiehlt der AID. Denn Spargel enthalte Purine, die im Körper zu Harnsäure abgebaut würden – und erhöhte Harnsäurewerte könnten langfristig zu Gicht führen. Eine Beilagenportion Spargel (200 Gramm) sei meist problemlos, denn sie enthalte 50 Milligramm Harnsäure. Eine Schlemmerportion (500 Gramm) schlage aber schon mit 125 Milligramm Harnsäure zu Buche, und Gicht-

Wer sollte vorsichtig mit Spargel sein?

„Wer zu hohen Harnsäurewerten im Blut und Gicht neigt, sollte Spargel und vor allem tierische Beilagen wie Steak oder Schinken in Maßen genießen“, empfiehlt der AID. Denn Spargel enthalte Purine, die im Körper zu Harnsäure abgebaut würden – und erhöhte Harnsäurewerte könnten langfristig zu Gicht führen. Eine Beilagenportion Spargel (200 Gramm) sei meist problemlos, denn sie enthalte 50 Milligramm Harnsäure. Eine Schlemmerportion (500 Gramm) schlage aber schon mit 125 Milligramm Harnsäure zu Buche, und Gicht-



Für einige zu viel des Guten: Spargel mit Schweinsteaks und Sauce hollandaise.

patienten sollten in der Regel nicht mehr als 500 Milligramm Harnsäure pro Tag mit Lebensmitteln aufnehmen. „Wenn Sie Fleischbeilagen und andere Lebensmittel berücksichtigen, überschreiten Sie leicht den empfohlenen Wert“, warnt der AID.

Auch Nierenkranke rät er zur Vorsicht: Sie sollten den Spargelgenuss mit ihrem Arzt abstimmen, da sich die anregende Wirkung auf die Nierentätigkeit negativ auswirken könne. Wer dagegen unter erhöhten Blutfettwerten leide, esse Spargel besser pur ohne Soßen oder als Salat. Gesunde Spargelliebhaber könnten dagegen täglich eine große Portion Spargel essen.

Auswärtiges Amt rät von Bangkok-Reisen ab

Die großen deutschen Reiseveranstalter haben Reisen nach Bangkok wegen der anhaltenden Konflikte in Thailand für die nächsten Tage abgesagt. Gäste können kostenfrei in andere Regionen umbuchen oder die Reisen kostenlos stornieren, teilten Veranstalter wie Tui, Thomas Cook/Neckermann sowie Rewe Touristik mit ITS, Jahn Reisen und Tjaereborg gestern mit, nachdem das Auswärtige Amt die Sicherheitshinweise für Bangkok verschärft hatte. Der größte deutsche Reiseveranstalter Tui sagte seine Reisen nach Bangkok und Nordthailand bis einschließlich 3. Mai ab. Alle anderen Thailandreisen fänden uneingeschränkt statt, teilte das Unternehmen mit. Der Flughafen Bangkok sei nicht beeinträchtigt. Auch die Tourismusregionen im Süden des Landes – wie Phuket, Khao Lak und Koh Samui – seien laut Auswärtigem Amt nicht betroffen. Thomas Cook erklärte, alle Reisen nach Bangkok bis einschließlich 2. Mai seien abgesagt. Kunden könnten den Urlaub umbuchen oder erhielten ihr Geld zurück. Auch die Veranstalter Meier's Weltreisen und Dertour sagten alle Reisen nach Bangkok bis einschließlich 3. Mai ab.

www.auswaertiges-amt.de

Untersuchung abgelehnt: Frau verliert Job

Die Weigerung, sich vom Amtsarzt begutachten zu lassen, kann einen Arbeitnehmer den Job kosten. Das geht aus einem gestern bekannt gewordenen Urteil des Landesarbeitsgerichts (LAG) Rheinland-Pfalz hervor. Demnach ist in diesen Fällen nicht nur eine ordentliche, sondern sogar eine fristlose Kündigung zulässig. Das Gericht wies mit seinem Urteil die Kündigungsschutzklage einer Arbeitnehmerin ab. Sie hatte die Untersuchung durch einen Amtsarzt verweigert. Der Arbeitgeber hatte wegen zunehmender Leistungsunfähigkeit und offensichtlich psychisch bedingter Probleme der Klägerin den Amtsarzt eingeschaltet.

Az.: 6 Sa 640/09

RATGEBER KOMPAKT

Die Verbraucherzentrale Hamburg warnt vor einer neuen Telefon-Abzocke mit einem angeblichen Auto-Gewinnspiel. Der Rückruf koste je nach Dauer 30 bis 40 Euro, ohne dass jemand etwas gewinnen können.

Twitter-Nutzer können sich strafbar machen, wenn sie Links auf Seiten mit rechts-widrigen Inhalten setzen: Nach Ansicht des Landgerichts Frankfurt macht sich jemand mit einem Link dessen Inhalt zu eigen und muss deshalb dafür gerade stehen.

Apples iPhone hat in einem Akku-Belastungstest des Magazins Chip Online besten abgeschrieben. Das Sony Ericsson W995 landete auf dem zweiten Platz.

Computernutzer in Deutschland werden seltener zur Zielscheibe von Online-Kriminellen. Lediglich 0,22 Prozent der PCs sind einer Studie zufolge im zweiten Halbjahr 2009 von Schadsoftware wie Viren oder Trojanern befallen worden, wie Microsoft mitteilte. Der Wert sei zum dritten Mal in Folge gesunken.