



Rundschreiben Februar 2026

Nr. 1/2026

Verehrte Vereinsmitglieder

Zunächst halten wir eine kurze Rückschau auf die gerade zurückliegenden Abrechnungen zu den Betriebskosten. Dann kommen wir zu den aktuellen Vorstellungen der Bundesministerin für die Justiz. Die hat »revolutionäre« Gedanken zur Reform des Mietrechts.

Betriebskosten 2024 – ein erstes Fazit

Die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 sind meist erfolgt und im Großteil schon überprüft. So können wir auf erste Ergebnisse verweisen. Zunächst ein wichtiger Hinweis: Wenn Sie Bedenken gegen die Richtigkeit der einzelnen Kostenpositionen in Ihrer Abrechnung haben – und deshalb Widerspruch gegen die Abrechnung einlegen wollen, so kann dieser Widerspruch nur Erfolg haben, wenn Sie ganz genau die Positionen angreifen, die Sie für falsch halten. Legen Sie Widerspruch ein, so können Sie von dem Vermieter oder seiner Hausverwaltung verlangen, dass zumindest für die angegriffenen Posten die einzelnen Rechnungen der Dienstleister vorgelegt werden – aber auch die Verträge, soweit die für die Rechnungen ausschlaggebend sind.

Auf einen solchen Widerspruch erfolgt seitens des Vermieters oder seiner Hausverwaltung entweder nichts, ein entrüstetes Antwortschreiben mit einer Mahnung, nun endlich zu zahlen, mit dem unrichtigen Hinweis, man befinde sich im Verzug – oder das Anerbieten in die Einsicht in die entsprechenden Unterlagen der Mietverwaltung.

Ist die Reaktion unerfreulich, so sollten Sie zunächst die Beratung in den Sprechstunden des Mietervereins wahrnehmen. Sie müssen aber auch damit rechnen, im schlimmsten Fall im Klageweg vor dem Amtsgericht Klärung zu schaffen.

Sie hier zu beraten, ist der Mieterverein da.

Heiz- und Warmwasserkosten Im Rechenweg waren die in den Sprechstunden vorgelegten Abrechnungen zu

den Heiz- und Warmwasserkosten 2024 zumeist zutreffend. Gleichwohl führten die Abrechnungen nicht selten für einen Zweipersonenhaushalt zu einer Nachzahlung von bis zu 300,- EUR. Das lässt sich für andere Familiengrößen hochrechnen. Hintergrund sind unter anderem der Wegfall der Gaspreisbremse, die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf wieder 19 % und die höhere Kohlenstoffdioxidabgabe (CO₂-Abgabe). Diese Abgabe muss in der Abrechnung zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt sein. Der Aufteilungsmaßstab ist recht kompliziert zu ermitteln. Fehler durch die Abrechnungsfirmen haben wir nicht festgestellt. Fehlt indes die Angabe der Aufteilung, braucht keine CO₂-Abgabe vom Mieter bezahlt zu werden.

Kalte Betriebskosten Auch hier hatten wir recht wenig zu bemängeln. Bitte nehmen Sie beim Prüfen der Betriebskostenabrechnung als Erstes Ihren Mietvertrag zur Hand. Finden sich in dessen Aufstellung alle Positionen wieder, die sich auch in der Abrechnung befinden? Interessant sind eigentlich nur die »sonstigen Betriebskosten«. Dort sind Kostenarten aufgeführt, die über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen, zum Beispiel das Reinigen der Regenrinnen. Nicht extra aufgeführt sein müssen die Kosten, die erst nach Beginn als Betriebskosten entstanden sind, zum Beispiel die für Feuermelder in der Wohnung. Apropos Feuermelder: Mietkosten für sie dürfen nicht auf Mieter umgelegt

werden ...

Gerade das Gleiche gilt für die Kosten eines Hauswirts, wenn die Kosten für Haus- und Straßen- Wegereinigung, Gartenpflege gesondert in der Abrechnung aufgeführt und abgerechnet werden. In diesem Fall verrichtet der Hauswart nur zusätzliche Arbeiten der Hausverwaltung, der Instandhaltung und Reparatur. Alle diese Kosten fallen dem Mieter nicht zur Last; sie sind Sache allein des Vermieters.

Kosten für Versicherungen in und um das Wohngebäude kann der Vermieter – in angemessener Höhe – in der Abrechnung der Betriebskosten auf seine Mieter umlegen. Das gilt auch für die Gebäudehaftpflicht.

Unzulässig ist dies hingegen für die jüngst häufig anzutreffenden »Reparaturversicherungen«. Die Reparatur im Mietgegenstand, also in der Wohnung, im Gebäude und auf dem Wohngrundstück ist allein Sache des Vermieters ...

Was nun tun? Haben Sie nun nach einer ersten eigenen Prüfung Ihrer Abrechnung Bedenken, ob die eine oder andere Position richtig berechnet oder überhaupt zulässig ist, müssen Sie beim Vermieter oder seiner Verwaltung »Widerspruch« einlegen. Ein pauschaler Widerspruch reicht indessen nicht. Sie müssen ganz genau bezeichnen, welche Position mit welchem Betrag aus Ihrer, des Mieters, Sicht falsch berechnet oder gar unzulässig ist. Nur diese Kosten dürfen Sie bis zur Klärung beim Bezahlen eines Nach-

zahlungsbetrags zunächst zurück halten. Teilen Sie das so dem Vermieter oder seiner Hausverwaltung bitte schriftlich (!) mit. Nur dann werden Sie sich später mit Erfolg auf Ihren Vorbehalt berufen können.

Und selbstverständlich: Sprechen Sie beim Mieterverein vor. Legen Sie dort Ihre Bedenken dar. Wir werden Ihre Abrechnung prüfen!

bezahlbar wohnen – Fehlanzeige

Der Verein »Haus und Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.« ist entsetzt!

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat nämlich jüngst einen Referentenentwurf eines Gesetzes vorgelegt, der den überhitzten Markt der Wohnungsmiete wieder in ordnungsgemäße Bahnen lenken soll. »Bezahlbaren Wohnraum für ein langfristiges Mietverhältnis zu finden, wird trotz Geltung der Mietpreisbremse gerade in angespannten Wohnlagen immer schwieriger«, heißt es dort. Das sieht jener Verein anders und zitiert seinen Präsidenten: »Dieser Entwurf ist ein Misstrauensvotum gegen die Millionen vermietender Privatpersonen, die den Großteil der Mietwohnungen bereitstellen. ...«

Dazu aus einem Interview der Berliner Zeitung, veröffentlicht am 14. Februar 2026, Seite 6, zur Notlage eines Klein-Vermieters mit Wohnungen in Berlin und München: Jedes Jahr schließt unser Vermieter mit einem Verlust bei seiner Berliner Wohnung

mit aktuell rund 250 EUR ab. Trotz der Miete muss er also 250 EUR »draufzahlen«. Wie soll sich das lohnen?

Er hatte vor neun Jahren eine Wohnung in Berlin gekauft, Kaufpreis mit Kosten für Notar usw. von 107.500,- EUR. 27.500,- EUR hat er selbst aufgebracht, 80.000,- EUR mit Bank finanziert. Rechnet man pauschal hoch: 30 Jahre (Laufzeit der Finanzierung) Verlust von 250,- EUR pro Jahr, das sind 7.500,- EUR, Eigenmittel 27.500,- EUR, zusammen 35.000,- EUR. Und der Wert der Wohnung wird dann wohl kaum die 107.500,- EUR unterschreiten. Differenz: 72.500,- EUR ... Na, ja!

Was schlägt nun das Ministerium vor? »Bauen, Bauen, Bauen« hat ja nun über Jahre nicht funktioniert ... Also soll das Mietrecht verändert werden.

1. Schonfristzahlung: Mieterinnen und Mieter, denen wegen Mietrückständen ordentlich mit Frist gekündigt wurde, sollen diese Kündigung einmalig (!) beseitigen können, indem sie ausstehende Mieten (binnen zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage?) bezahlen. Das war so ähnlich bereits für den Fall der fristlosen – also nicht der fristgemäßen – Kündigung im Gesetz verankert. Dort galt aber, dass die Schonfristregelung weiter galt, wenn die letzte fristlose Kündigung länger als zwei Jahre zurücklag.

Und was soll nun gelten – und wer will das überblicken, wenn er kein Profi im Wohnungsmietrecht ist ...

2. Kurzzeitmietverträge: Kurzzeit-

mietverträge sollen einmalig für maximal sechs Monate abgeschlossen werden können. Der Abschluss eines Kurzzeitmietvertrags soll nur möglich sein, wenn ein besonderer Anlass für die Kurzzeitvermietung beim Mieter vorliegt.

Wer prüft das? Gibt es da eine öffentliche Stelle, die auf Anzeige tätig wird? Und was dann?

3. Möbliertes Wohnen: Vermieterinnen und Vermieter sollen (nur) in angespannten Wohnungsmärkten den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen müssen. Ausschlaggebend soll für den Zuschlag der Zeitwert der Möbel und »angemessen« sein. Für voll möblierte Wohnungen soll eine Pauschale von 5 % der Nettokaltmiete angesetzt werden können.

Wer prüft das? Gibt es eine öffentliche Stelle, die auf Anzeige tätig wird? Und was dann?

4. Indexmieten: Indexmietsteigerungen sollen (nur) in angespannten Wohnungsmärkten auf 3,5 % jährlich gedeckelt werden. Indexmieten orientie-

ren eine Mieterhöhung an den Lebenshaltungskosten. Theoretisch wären so auch Mietsenkungen denkbar; praktisch ist das wohl aber noch nie geworden.

Und auch hier gilt für die Durchsetzbarkeit das, was bereits zu den anderen Punkten gefragt worden war ...

5. Kleinmodernisierungen: Die Wertgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen nach dem vereinfachten Verfahren soll von 10.000 auf 20.000 Euro angehoben werden. Das vereinfachte Verfahren erlaubt einen pauschalen Abzug von 30 % der Kosten für an sich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters, egal wie tatsächlich abgenutzt die Mietwohnung ist (Stichwort: Bruchbude).

Nun! Als Fazit wird man konstatieren müssen: Der Referentenentwurf ist schon für sich genommen ein Papiertiger. Was da raus kommen soll, wenn nun noch die Koalitionsparteien darüber verhandeln, mag jeder für sich entscheiden ...

Ihr

Michael-E. Voges

Vorsitzender

Mieterverein Erkner und Umgebung e.V. • Postfach 5 • 15531 Erkner
Rechtsberatung, Mitgliederaufnahme, Beitragskassieren und Sprechzeiten:

Erkner Bildungszentrum Erkner e. V., Seestraße 39, Räume 160 und 161, 1., 2. und 3. Montag im Monat, 16.30–18.30 Uhr

Schöneiche Rathaus/Sitzungssaal, Dorfau 1, 2. und 4. Dienstag im Monat, 15–17.30 Uhr

Woltersdorf Alte Schule, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 2. und 4. Mittwoch im Monat, 15.30–17.30 Uhr

www.mieterverein-erkner.de • post@mieterverein-erkner.de