

Neuer Betriebskostenspiegel für Regensburg

Im Kalenderjahr 2007 hat der Mieterbund Regensburg mehr als 5.000 Rechtsberatungen durchgeführt. Dabei waren Fragen zu Betriebskosten aus dem Jahre 2007 bei uns Streit- und Beratungsthema Nummer 1.

Zu dem neuen, bundesweit geltenden Betriebskostenspiegel hat auch der Mieterbund Regensburg und die örtlichen, früher gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften Daten für ca. 409.000 qm Wohnfläche (entspricht bei einer Durchschnittswohnung von 70 qm ca. 5.850 Wohneinheiten) im Stadtgebiet geliefert. Dies war mehr als erforderlich, um aus dem bundesweiten einen regionalen Betriebskostenspiegel für Regensburg-Stadt entwickeln zu können.

Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit für alle Haushalte in Regensburg herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparungsmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberatern des Mieterbundes Regensburg Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen.

So ermitteln Sie Ihre Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Suchen Sie für jeden Betriebskostenposten, den Sie überprüfen möchten, den in Rechnung gestellten **jährlichen Betriebskostenbetrag** aus Ihrer Abrechnungsperiode ab dem Jahr 2008. Um den **monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter** zu erhalten, teilen Sie den jährlichen Betriebskostenbetrag durch die Zahl 12 und anschließend durch die Anzahl der Quadratmeter der Wohnfläche.

$$\boxed{} : (12 \cdot \boxed{}) = \boxed{}$$

(Jährlicher Betriebskostenbetrag) (Monate) (Wohnfläche) (monatliche Betriebskosten pro m²)

Dieses Ergebnis können Sie mit den im Regensburger Betriebskostenspiegel angeführten Werten vergleichen und feststellen, wie Ihre Wohnung im Schnitt liegt.



Nochmals alle Betriebskostenarten im Überblick

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2007.

Grundsteuer **0,14 Euro**

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

Wasser / Abwasser **0,30 Euro**

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Heizkosten **0,83 Euro**

Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen.

Warmwasser **0,22 Euro**

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

Aufzug **0,12 Euro**

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

Straßenreinigung **0,04 Euro**

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen. Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.

Müllbeseitigung **0,14 Euro**

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

Gebäudereinigung **0,11 Euro**

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

Gartenpflege **0,05 Euro**

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

Allgemein Strom**0,03 Euro**

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Schornsteinreinigung**0,04 Euro**

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

Versicherung**0,07 Euro**

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

Hauswart**0,16 Euro**

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden. Es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung bzw. Gartenpflege abgerechnet.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen**0,13 Euro**

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

Sonstige Kosten**0,06 Euro**

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch für Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

+++

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei

den früher gemeinnützigen Regensburger Wohnungsbaugesellschaften,
vor allem bei
der Stadtbau GmbH Regensburg
und auch bei
der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG

für ihre tatkräftige Unterstützung.