

Potsdam, 26. Januar 2006

Betriebskostenspiegel für Brandenburg Rund ein Drittel aller Rechtsberatungen zu Nebenkosten

(dmb) Rund ein Drittel aller Rechtsberatungen der brandenburgischen Mietervereine dreht sich unmittelbar um das Thema Betriebskosten. Damit sind Fragen zu Betriebskosten Streit- und Beratungsthema Nummer 1 in Brandenburg.

Mit Hilfe des neuen Betriebskostenspiegels für Brandenburg können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden, Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter bzw. den Rechtsberater des Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit erst recht, wenn der obere – kritische – Grenzwert erreicht oder überschritten wird. Dann sollten beim Vermieter zusätzliche Erläuterungen und Erklärungen abgefragt bzw. Einblick in die Original-Rechnungsunterlagen gefordert werden.

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des Betriebskostenspiegels für Brandenburg sind Angaben pro Quadratmeter im Monat. Soweit für eine einzelne Kostenart kein ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung stand, ist dies im Betriebskostenspiegel gekennzeichnet. In diesen Fällen wurden die Vergleichszahlen des Betriebskostenspiegels für Deutschland übernommen.

➤ **Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks;** das ist die **Grundsteuer.**

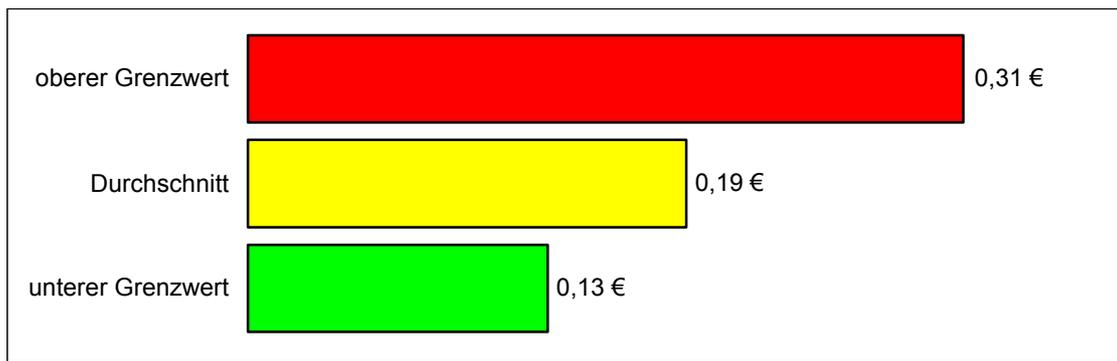
Wichtig: Nur der Grundsteueranteil, der auf die Wohnräume entfällt, darf auf die Wohnraummieter umgelegt werden.



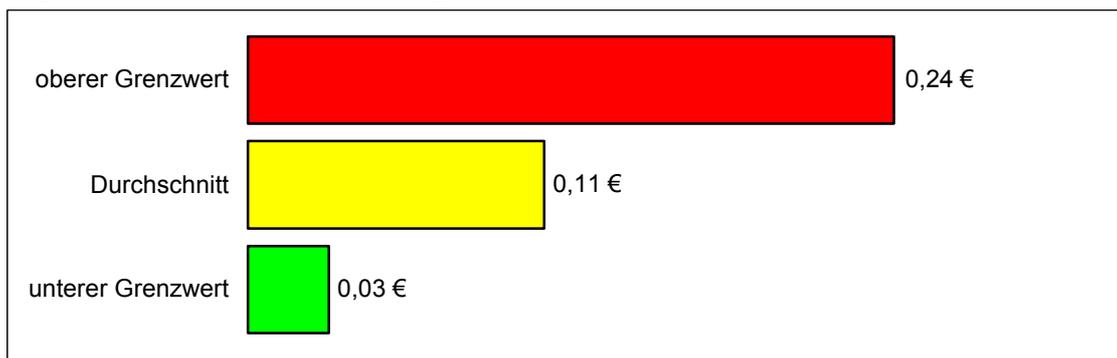
➤ **Kosten der Wasserversorgung** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)

Hierzu zählen: Wassergeld, Kosten der Wasseruhr, inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung, ggf. auch die Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage.

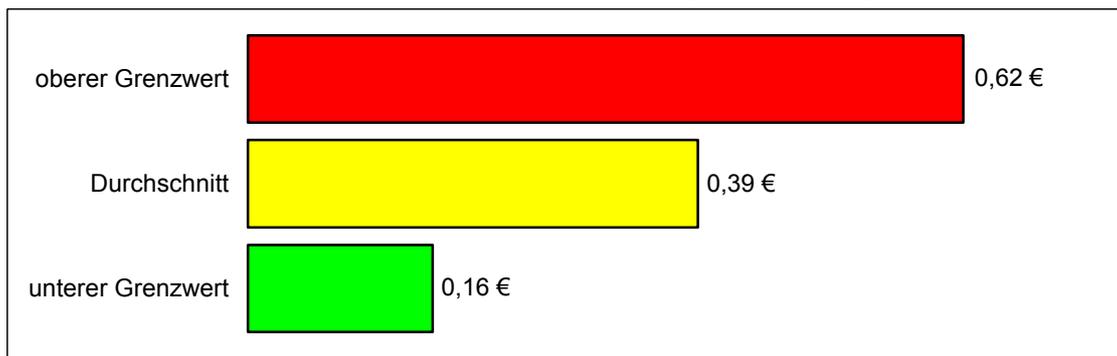
Wichtig: Insbesondere im Wohnungsbestand erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten meistens noch nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Das bedeutet, anders als im Neubaubereich muss hier nicht immer zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.



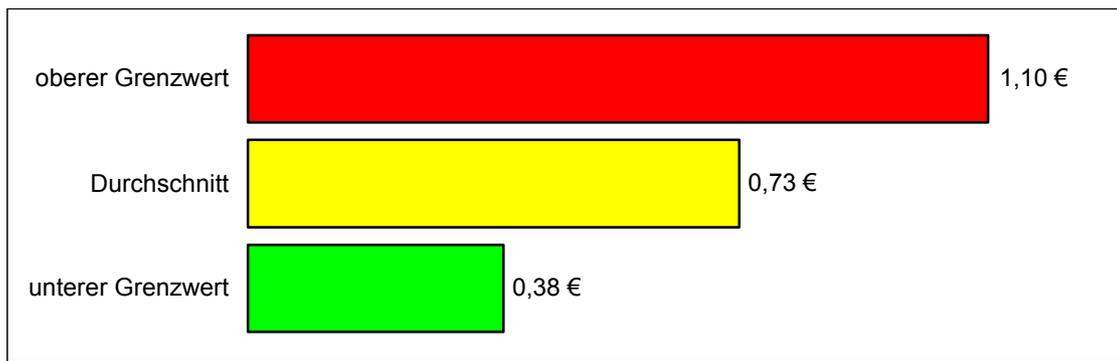
- **Die Kosten der Entwässerung** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)
 Das sind städtische Kanalgebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage. Das können aber auch Kosten für eine private Anlage sein bzw. Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube.
Wichtig: Zu den Kosten der Entwässerung, die von den jeweiligen Gemeinden durch Abgabenbescheid erhoben werden, können auch so genannte Kanalgebühren oder Sielgebühren gehören, genauso wie Gebühren für Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser.



- **Kosten der Wasserversorgung, inkl. der Kosten für Entwässerung**
 Fälle, in denen beide Positionen in der Abrechnung zusammengefasst wurden.

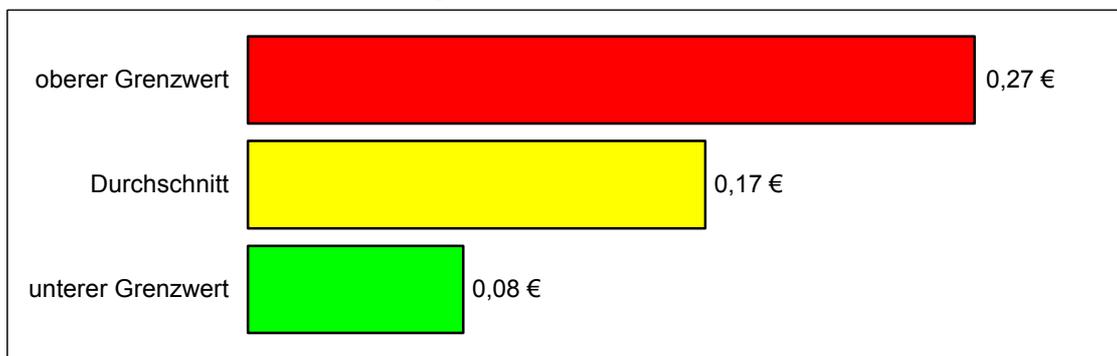


- **Heizkosten** müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Deshalb erhalten die meisten Mieter auch zwei Abrechnungen: eine Heizkostenabrechnung und eine Abrechnung für die übrigen, kalten Betriebskosten.
Wichtig: Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung, Kosten für Wärmemessdienstfirmen usw.



➤ **Warmwasser**

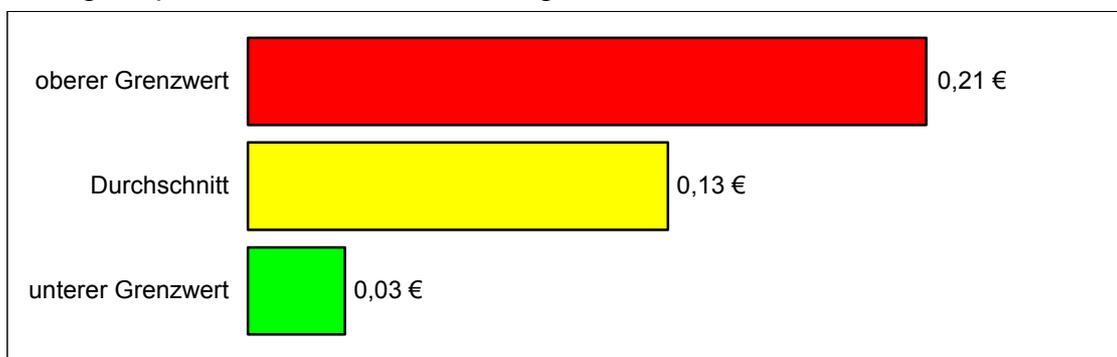
Auch die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in aller Regel verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung. Im Regelfall erhalten Mieter die Heizkosten- und Warmwasserkosten-Abrechnung zusammen.



➤ **Aufzug** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage sowie die Kosten einer Notrufbereitschaft.

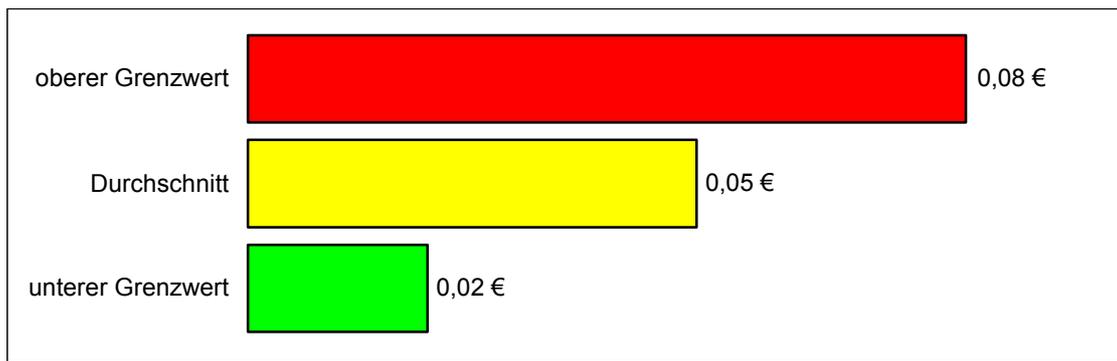
Wichtig: Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.



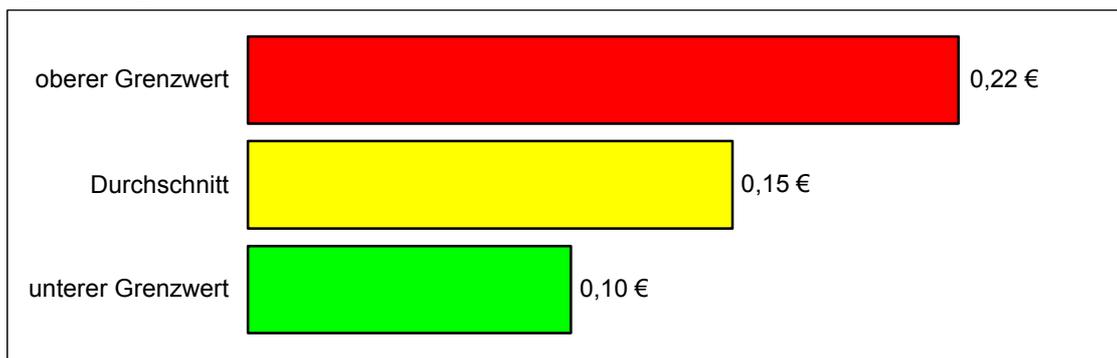
➤ **Straßenreinigung**

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.

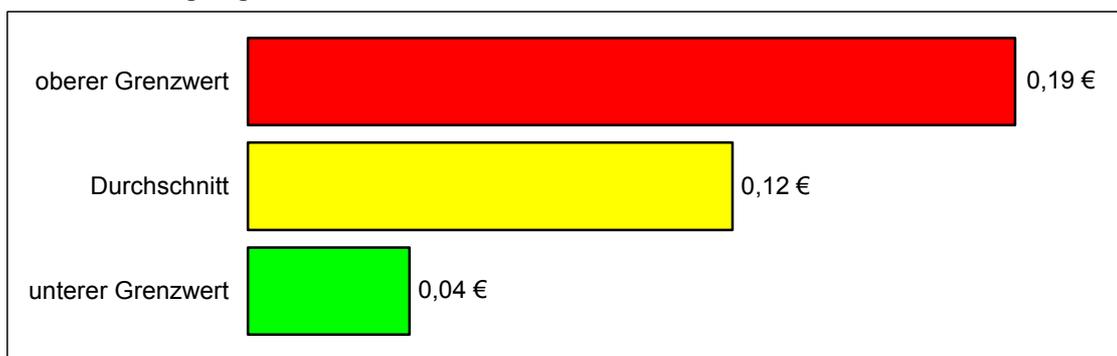
Wichtig: Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.



- **Müllbeseitigung** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)
 Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, und seit dem 1. Januar 2004 können hierunter auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen fallen.
Wichtig: Überzählige Müllbehälter oder Müllcontainer muss der Vermieter abschaffen. Müllcontainer, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen, sind keine Kosten der Müllbeseitigung. Sie fallen nicht regelmäßig an.



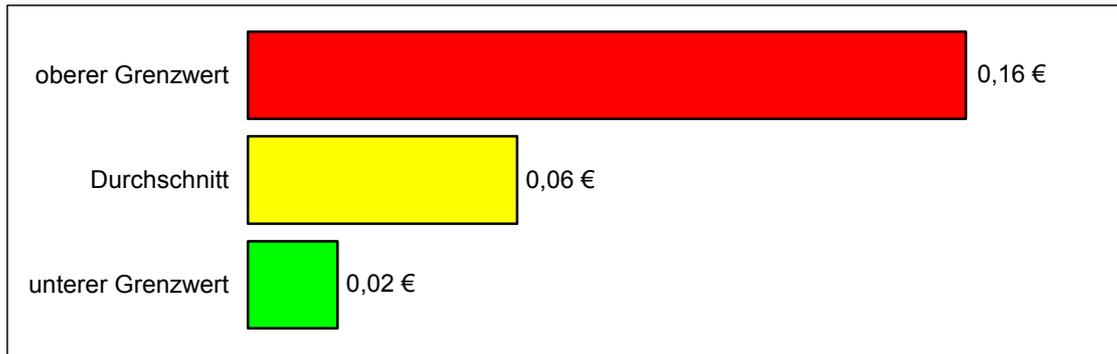
- **Gebäudereinigung** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)
 Hierzu gehören die Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs usw.
Wichtig: Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.



➤ **Gartenpflege**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierzu gehören außerdem die Kosten für die Pflege von Spielplätzen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

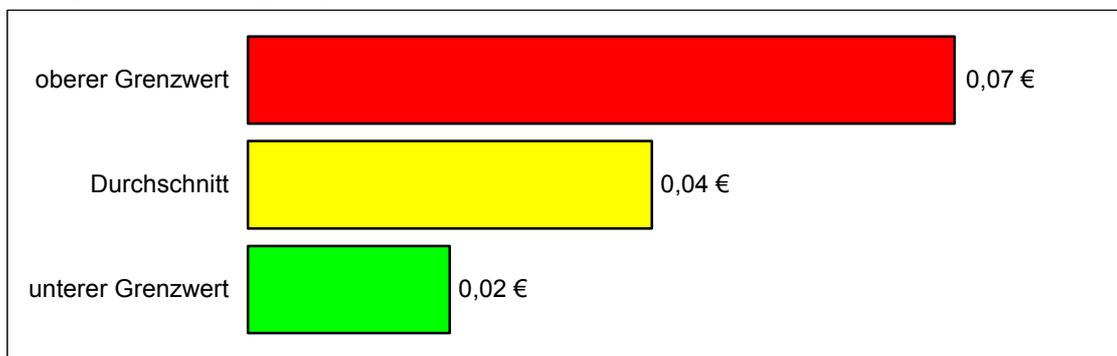
Wichtig: Nicht umlagefähig sind Kosten für die Neuanlage eines – völlig verwahrlosten – Gartens. Soweit der Garten nur von einer Mietpartei oder vom Vermieter genutzt werden darf, sind anfallende Gartenpflegekosten keine umlagefähigen Betriebskosten.



➤ **Allgemeinstrom, Kosten der Beleuchtung**

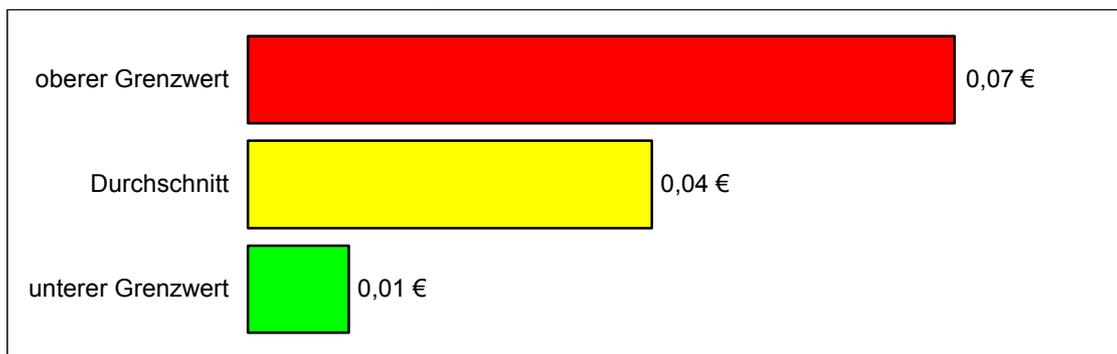
Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Wichtig: Die Beleuchtung des Garagenhofs und der Tiefgarage darf nur auf die Garagenmieter umgelegt werden.



➤ **Schornsteinreinigung** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)

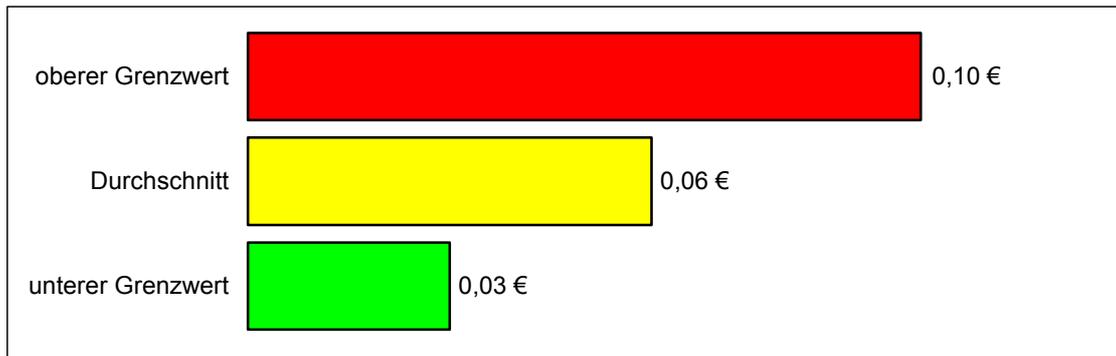
Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.



➤ **Sach- und Haftpflichtversicherungen**

Gemeint sind Kosten der Versicherungen des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Seit 2004 ist klargestellt, dass auch die Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmung oder Erdbeben, hierzu gehören können.

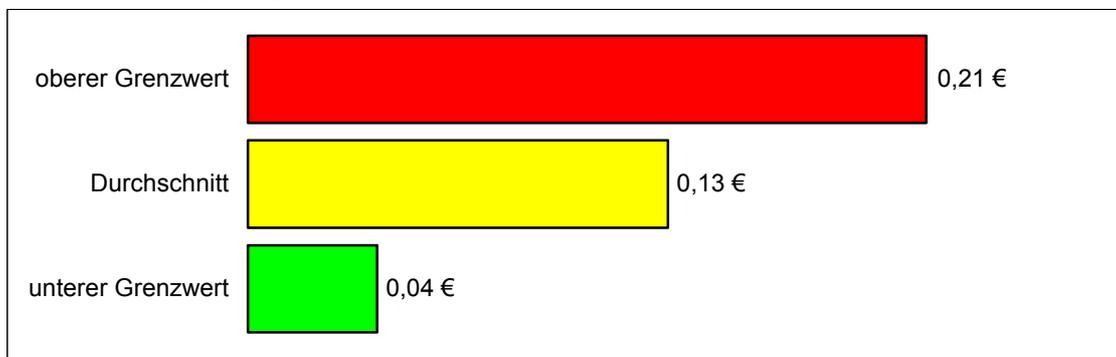
Wichtig: Kosten für die Rechtsschutzversicherung oder Hausratversicherung des Vermieters sind nicht umlagefähig.



➤ **Hauswart**

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.

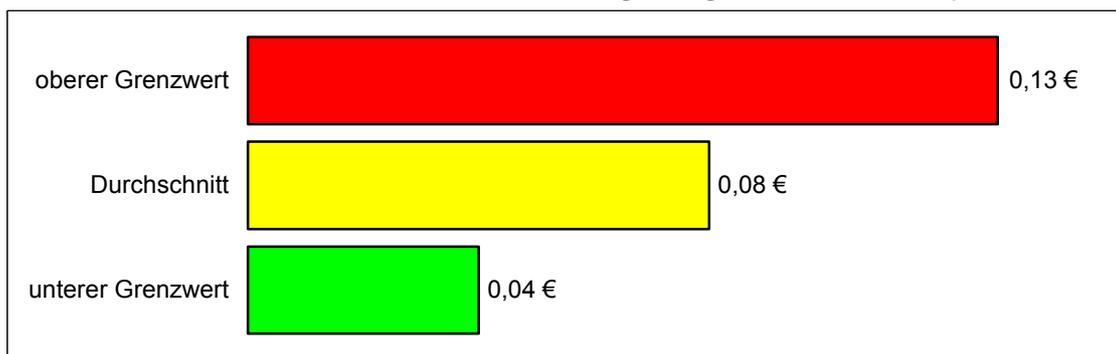
Wichtig: Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung.



➤ **Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen**

(Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)

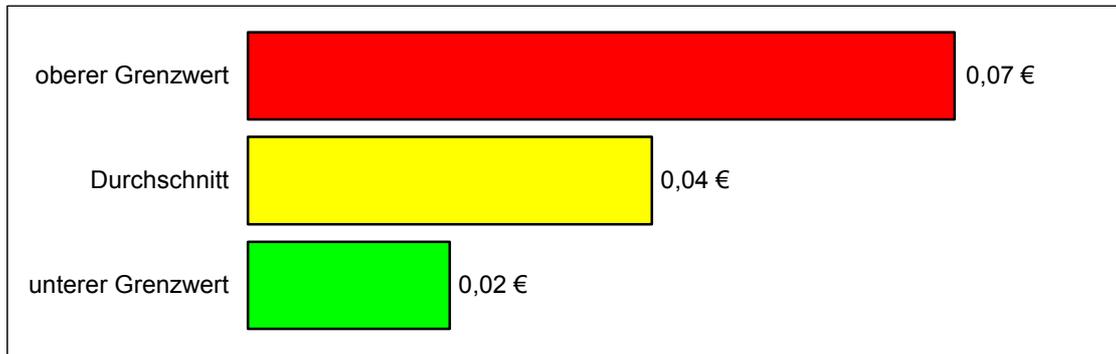
Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.



➤ **Sonstige Betriebskosten** (Zahlen aus Betriebskostenspiegel für Deutschland)

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Aber auch Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind möglicherweise „sonstige“ Betriebskosten.

Wichtig: Voraussetzung ist insbesondere, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt wird, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden sollen.



+++

Rückfragen: [Mieterbund Land Brandenburg e.V. - Landesgeschäftsstelle](mailto:info@mieterbund-brandenburg.de)
Tel.: (0331) 95 10 89-0 Fax: (0331) 95 10 89-0
eMail: info@mieterbund-brandenburg.de