

Alle Mieter erhalten einmal im Jahr eine Betriebskostenabrechnung, aus der die für die entsprechende Wohnanlage angefallenen Kosten, der daraus ermittelte Anteil für Ihre Wohnung sowie die geleisteten Vorauszahlungen und das jeweilige Abrechnungsergebnis ersichtlich sind.

Die monatlich zu entrichtende Betriebskostenvorauszahlung entspricht mittlerweile rund 30 Prozent der Kaltmiete, vielfach ist von der „zweiten Miete“ die Rede. Einen wesentlichen Anteil an den Betriebskosten haben die öffentlichen Gebühren wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr sowie die Kostenarten Frischwasser und Schmutzwasser.

Einschließlich der Heizkosten und der Wasserkosten hat die Genossenschaft jährliche Betriebskosten in Höhe von derzeit ca. 8,2 Millionen Euro abzurechnen. Neben der Beachtung zahlreicher gesetzlicher, aber auch genossenschaftseigener Richtlinien erfordern das Verwalten und Abrechnen derartiger Summen aktives Betriebskostenmanagement. Unser Ziel dabei ist, sofern möglich, die Kostenentwicklung zu beeinflussen, um Einsparungen oder im Idealfall Senkungen für unsere Mieter zu erzielen.

## **Begriff der Betriebskosten**

Für den Begriff der Betriebskosten gilt seit dem 1.1.2004 die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV).

Demnach sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte.

Betriebskosten im Sinne der BetrKV sind:

1.) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2.) Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3.) die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer

Entwässerungspumpe;

#### 4.) Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;  
oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;  
oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a)

Hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;  
oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz;

#### 5.) Die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;  
oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a

Hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;  
oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

Hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6.) Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind  
oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,  
oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7.) Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8.) Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9.) Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

#### 10.) Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

#### 11.) Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

#### 12.) Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

#### 13.) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

#### 14.) Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

#### 15.) Die Kosten

##### a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder

##### b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

Hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

## 16.) Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

## 17.) Sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

## Vorauszahlungen

Beim Spar- und Bauverein wird schon bei Vertragsabschluß vereinbart, dass der Mieter monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu erbringen hat.

Dies bedeutet, dass sich die Vorauszahlung an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten orientieren sollte. Sind die Vorauszahlungen zu gering bemessen, so ist dies rechtlich ohne Bedeutung. Der Mieter ist auch in diesem Fall grundsätzlich verpflichtet, die Restzahlung in voller Höhe zu erbringen.

Denkbar ist auch, dass die Vorauszahlungen geringfügig höher sind als die zu erwartenden Betriebskosten, weil ein Vermieter bei der Vereinbarung der Vorauszahlung auch die Möglichkeit einer künftigen Kostensteigerung in Betracht ziehen darf.

In unserem Hause wird bei Festlegung der Vorauszahlungen in erster Linie auf die Angemessenheit des Vorauszahlungsbetrages abgestellt, der unsere Mieter vor unnötig hohen Nachzahlungen schützen soll.

## Umlageschlüssel

In der mietvertraglichen Vereinbarung können unterschiedliche Verteilungsschlüssel festgelegt werden. Bei der Auswahl des Schlüssels haben die Parteien freie Hand (z.B. nach dem Verhältnis der Wohnfläche, nach Wohneinheiten usw.).

Bei fehlender Vereinbarung gilt der gesetzliche Umlageschlüssel. Danach sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Dies trifft für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nicht in der Form zu; diese Kosten dürfen wahlweise nach der Wohnfläche oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt.

Nähere Einzelheiten zum Abrechnungsmodus können Sie bei der Verwaltung der SBV eG in Erfahrung bringen.

## **Wirtschaftseinheiten**

Für die Betriebskostenabrechnung können mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- oder Verwaltungseinheit zusammengefaßt werden. Dieser Begriff stammt aus dem Kostenmietrecht und kann auch auf nicht preisgebundenen Wohnraum übertragen werden.

Unter einer Wirtschaftseinheit ist gemäß der Zweiten Berechnungsverordnung ein Gebäude oder eine Mehrheit von Gebäuden zu verstehen, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen (einheitliches Wohngebiet, nicht notwendig unmittelbare Nachbarschaft) und keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert vorhanden sind (derselbe bautechnische Stand, dieselbe Bauweise, dieselbe Ausstattung, gleichartige Nutzung, dieselbe Nutzungsart, vergleichbarer Zuschnitt).

## **Umlageausfallwagnis**

Neben den Betriebskosten kann der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum auch ein Umlageausfallwagnis auf den Mieter umlegen.

Das Umlageausfallwagnis darf 2 % der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten nicht übersteigen.

## **Abrechnungszeitraum**

Der Abrechnungszeitraum oder Abrechnungsrhythmus muss nicht mit dem Kalenderjahr identisch sein. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 der Neubaumietenverordnung (NMV) und § 556 Abs. 3 Satz 1 ist über die Betriebskosten und die geleisteten Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Inhalt dieser Regelung ist, dass die Abrechnung sich jeweils über den Zeitabschnitt eines Jahres (= 12 Monate) als längsten Abrechnungszeitraum erstrecken muss.

## **Abrechnungsfristen**

Das ist der Zeitraum, innerhalb dessen der Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen muss. Sie beginnt mit dem Ende des Abrechnungszeitraums und beträgt 1 Jahr (§ 556 Abs. 3 BGB). Die Frist wird dann eingehalten, wenn die Abrechnung beim Mieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes im Briefkasten liegt.

Beispiel: Die Abrechnung für den Zeitraum Januar bis Dezember 2005 muss also bis spätestens zum 31.12.2006 beim Mieter vorliegen.