



Stadt Leipzig



Betriebskosten in Leipzig

Abrechnungsjahr 2003 / 2004

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Vorwort	3
1 Was sind Betriebskosten ?	3
2 Voraussetzungen für die Umlage von Betriebskosten	3
3 Betriebskosten in Leipzig für 2003/2004	4
4 Erläuterungen zu ausgewählten Betriebskostenarten	7
5 Praxis – Übersicht möglicher Abrechnungsfehler	9
6 Spezielle Hinweise zur Heizkostenabrechnung	9
7 Spezielle Hinweise zu Hauswarts- bzw. Hausmeisterkosten	10
8 Anlage - Umlagefähige Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung	11



**Deutscher Mieterbund
MIETERVEREIN LEIPZIG e. V.**

**Mietersorgen?
Werden Sie
Mitglied!**

Rosa-Luxemburg-Straße 19/21
04103 Leipzig

Telefon: 03 41 / 21 31-277 oder -278
Fax: 03 41 / 21 31-278
Internet: www.mieterverein-leipzig.de

Sprechzeiten:

Mo 8.00 – 13.00 Uhr
Di – Do 8.00 – 13.00 Uhr und 15.30 – 19.00 Uhr
Fr geschlossen



HAUS & GRUND® LEIPZIG

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leipzig und Umgebung e.V.

Mitglied des Landesverbandes Sachsen

Zimmerstraße 1 (Dorotheenhof), 04109 Leipzig

Tel. (0341) 9 60 26 48 - Fax (03 41) 9 61 24 41

**Wir beraten und unterstützen
private Eigentümer und Vermieter
in allen Miet- und Grundstücksangelegenheiten**

Sprechzeiten dienstags von 9 - 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr

Werden auch Sie Mitglied unserer Organisation !



Vorwort

Liebe Leipzigerinnen und Leipziger,

die Betriebskosten stehen heute bei der Beurteilung der monatlichen Gesamtkostenbelastung einer Wohnung mit an oberster Stelle. Die steigenden Preise, insbesondere bei den Energie- und Heizkosten, haben die sogenannte „Zweite Miete“ auf einen neuen Höchststand gebracht.

Der Anteil der Betriebskosten an der Gesamtmiete in der Stadt Leipzig ist auf etwa ein Drittel angestiegen.

Nach Veröffentlichungen von durchschnittlichen Betriebskosten bis zum Abrechnungsjahr 2000, möchte ich Ihnen die weitere Kostenentwicklung bis zum Abrechnungsjahr 2004 zur Verfügung stellen.

Die enthaltenen Informationen und Zahlenangaben sollen Mietern wie Vermietern Orientierung und Hilfestellung geben, Betriebskostenabrechnungen ordnungsgemäß zu erstellen bzw. auf ihre Richtigkeit zu überprüfen.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die statistisch ermittelten Werte ausschließlich eine Orientierungshilfe sein können. Sie ersetzen keine konkrete Abrechnung im Einzelfall, die durch individuelles Verbrauchsverhalten des Mieters und unterschiedliche Serviceleistungen des Vermieters auch höhere Werte enthalten kann.

Ich hoffe, dass die hier veröffentlichten Zahlenangaben helfen, die Transparenz des Betriebskostenniveaus in unserer Stadt zu erhöhen und allen am Wohnungsmarkt Beteiligten wichtige Informationen geben, um ihre Handlungsweise beim Umgang mit den Betriebskosten entsprechend der Preisentwicklung anzupassen.

Burkhard Jung
Beigeordneter für Jugend,
Soziales, Gesundheit und Schule

1 WAS SIND BETRIEBSKOSTEN ?

Betriebskosten sind Kosten, welche dem Eigentümer durch das Eigentum an einem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes **laufend** entstehen, soweit sie nicht vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden.

2 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE UMLAGE VON BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskostenumlage im freifinanzierten Wohnungsbau regelt der § 556 BGB.

Voraussetzung für die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter ist jedoch, dass zwischen den Mietparteien im abgeschlossenen Wohnungsmietvertrag eine eindeutige Vereinbarung zur Umlage dieser Kosten getroffen wurde oder eine einseitige Erklärung des Vermieters entsprechend der Regelungen der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 vorliegt.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind seit dem 1. Januar 2004 in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt (s. Anlage).

Betriebskosten, die nicht ausdrücklich gegenüber dem Mieter im Mietvertrag vereinbart oder wirksam einseitig in das Vertragsverhältnis eingeführt wurden, sind nicht abrechenbar, sondern mit der vereinbarten Miete abgegolten.

3 BETRIEBSKOSTEN IN LEIPZIG 2003/2004

Die in den nachfolgenden Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten der Stadt Leipzig für die Jahre 2003 und 2004 sind Betriebskosten von Mehrfamilienhäusern, welche zum einen über eine repräsentative Befragung zum Mietspiegel 2005 (Summe der kalten/allgemeinen und warmen Betriebskosten) und zum anderen über eine umfangreiche Datensammlung aller Einzelpositionen gewonnen wurden.

Die Betriebskosten von Ein- und Zweifamilienhäusern sind in dieser Auswertung nicht mit erfasst.

Aus der Befragung zum Mietspiegel 2005 sind in diese Auswertungen ca. 3800 Datensätze eingeflossen. Die Daten der Einzelpositionen basieren auf zufällig ausgewählten Betriebskostenabrechnungen von ca. 600 Wirtschaftseinheiten bzw. Einzelobjekten aus dem Verwaltungsbestand der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, aller Leipziger Wohnungsgenossenschaften und von über 50 Hausverwaltungen.

In der Tabelle 1 werden die Betriebskosten als Durchschnitt über alle Wohnungstypen in einer Zeitreihe von 1996 – 2004 dargestellt.

Diese Werte stellen das gewichtete Mittel nach den am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungsbeständen dar und lassen nur einen Schluss auf die allgemeine Tendenz der Kostenentwicklung zu. Eine differenzierte Aussage über die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen der Abrechnungsjahre 2003 und 2004 in Abhängigkeit vom Wohnungstyp und dem Sanierungsstand zeigt die Tabelle 3.

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick der durchschnittlichen Betriebskosten der Abrechnungsjahre 2003/2004 als Summe über alle Einzelpositionen (kalte und warme Betriebskosten) differenziert nach verschiedenen Wohnungstypen.

In allen Tabellen wird der jeweilige Mittelwert (arithmetisches Mittel) und - soweit feststellbar - die statistische Streubreite (Standardabweichung) als unterer und oberer Spannwert ausgewiesen.

Es muss an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass alle ermittelten Werte – Mittelwerte als auch Spannwerte – ausschließlich eine Orientierungshilfe sein können. In begründeten Fällen können sowohl Abweichungen vom Mittelwert als auch Werte außerhalb der angegebenen Streubreite auftreten, ohne dass sie unzulässig sind.

Tabelle 1
Durchschnittliche Betriebskosten in €/m²/Monat
Entwicklungstendenz 1996 – 2004

BK-Positionen	1996	1997	1998	1999	2000	2003/2004	Tendenz bis 2006
Grundsteuer	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,14	→
Wasser/Abwasser	0,38	0,40	0,38	0,38	0,39	0,38	→
Niederschlagswasser	-	-	-	-	0,03	0,03	→
Heizung/Warmwasser	0,93	0,78	0,72	0,66	0,70	0,80	↗
Aufzug	0,04	0,08	0,11	0,11	0,11	0,16	↗
Müllabfuhr (einschl. Biotonnen)	0,19	0,16	0,13	0,11	0,13	0,11	↗
Straßenreinigung	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	→
Winterdienst ¹⁾	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	→
Hausreinigung ¹⁾	0,06	0,07	0,10	0,11	0,11	0,16	→
Gartenpflege ¹⁾	0,06	0,07	0,06	0,06	0,07	0,08	→
Hausstrom	0,06	0,06	0,06	0,07	0,06	0,06	↗
Schornsteinreinigung/ Abluftschacht	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	→
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	→
Hauswart (gesamt)	0,05	0,08	0,13	0,14	0,14	0,16	→

¹⁾soweit nicht bei Hauswart Quelle: Datensammlung

Hinweis zur Kostenentwicklung in Tabelle 1:

Bei den Positionen Grundsteuer, Heizung und Warmwasser, Aufzug und Schornsteinreinigung wurden die gestiegenen Kosten weitgehend durch direkte Gebühren- oder Preiserhöhungen hervorgerufen. Die Erhöhungen bei den Positionen Hausreinigung und Hauswart resultieren dagegen überwiegend aus Veränderungen des Funktionsumfanges. Der ausgewiesene Wert für die Hauswartkosten stellt den Durchschnitt aller erfassten Einzelwerte

dar, d.h., Hauswartkosten, welche nur Kontrollaufgaben beinhalten als auch Hauswartkosten bis vollem Funktionsumfang.

Da im Abrechnungsjahr 2000 Aufzugskosten beim sanierten Altbau noch unberücksichtigt blieben, ergeben sich für den Abrechnungszeitraum 2003/04 höhere Durchschnittskosten.

Durch verändertes Verbrauchsverhalten sind die Betriebskosten bei Wasser/Abwasser und Müll geringfügig gesunken.

Tendenz für 2005/2006

Da alle Preissteigerungen überwiegend erst ab 2006 wirksam werden, ist im Abrechnungsjahr 2005 mit im Wesentlichen gleich bleibenden Betriebskosten zu rechnen. Bei Betriebskosten ab dem Abrechnungsjahr 2006 muss davon ausgegangen werden, dass sich insbesondere durch die weiter steigenden Energiepreise die Heizkosten gegenüber 2004 um ca. 18 % bis 20 % erhöhen. Die Veränderungen der Gebührensätze für Restabfall und Biotonnen führen je nach Standort zu differenzierten Kostensteigerungen. Preissteigerungen bei Strom werden sich insbesondere auf die Positionen Hausstrom und Aufzug auswirken.

Bei allen anderen Betriebskostenpositionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Tabelle 2

**Summe (kalte und warme) durchschnittliche Betriebskosten
in €/m²/Monat 2003/2004 nach Wohnungstypen**

Wohnungstyp	Altbau bis 1960 saniert	Baujahr 1961 - 1990 unsaniert	Baujahr 1961 - 1990 saniert	Neubau ab 1991
ohne Aufzug	1,31 - 2,23 1,77	1,37 - 2,85 2,11	1,41 - 2,73 2,07	1,39 - 2,47 1,93
mit Aufzug	1,54 - 2,36 1,95	1,80 - 2,80 2,30	1,55 - 2,69 2,12	1,54 - 2,50 2,02
Hochhaus (PH16)	-	2,31 - 2,65 2,48	1,96 - 2,69 2,32	-

unsaniert = einfache Wohnungsqualität lt. Mietspiegel 2005

saniert = mittlere bis sehr gute Wohnungsqualität lt. Mietspiegel 2005

Quelle: Befragung zum Mietspiegel 2005

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT

KONTAKT e.G.

Eilenburger Str. 10 · 04317 Leipzig

www.wbg-kontakt.de



Vermietungshotline:
0800/2675000



0341/26 75-0

Tabelle 3

Durchschnittliche Betriebskosten in €/m²/Monat 2003/2004
Einzelpositionen nach Wohnungstypen

Baujahr BK – Positionen	Altbau bis 1960 saniert	1961 – 1990 o. Aufzug unsaniert	1961 – 1990 o. Aufzug saniert	1961 – 1990 m. Aufzug unsaniert	1961 – 1990 m. Aufzug saniert	1961 – 1990 Hochhaus unsaniert	1961 – 1990 Hochhaus saniert	Neubau ab 1991
Grundsteuer	0,10 - 0,16 0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15 - 0,23 0,19
Wasser/Abwasser	0,37 0,03	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,36
Niederschlagswasser		0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,03
Heizung/Warmwasser	0,61 - 0,97 0,79	0,71 - 1,65 1,18	0,53 - 1,27 0,90	0,71 - 1,65 1,18	0,53 - 1,27 0,90	1,14 - 1,54 1,34	0,78 - 1,50 1,14	0,50 - 0,74 0,62
Aufzug	0,12 - 0,24 0,18	-	-	0,04 - 0,06 0,05	0,07 - 0,21 0,14	0,03 - 0,05 0,04	0,06 - 0,12 0,09	0,09 - 0,21 0,15
Müllabfuhr	0,05 - 0,13 0,09	0,14 - 0,22 0,18	0,07 - 0,19 0,13	0,10 - 0,22 0,16	0,09 - 0,17 0,13	0,14 - 0,22 0,18	0,08 - 0,14 0,11	0,06 - 0,12 0,09
Straßenreinigung	0,01 - 0,03 0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Winterdienst ¹⁾	0,01 - 0,05 0,03	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,02
Hausreinigung ¹⁾	0,10 - 0,26 0,18	0,05 - 0,13 0,09	0,06 - 0,14 0,10	0,03 - 0,11 0,07	0,07 - 0,15 0,11	0,06 - 0,10 0,08	0,07 - 0,11 0,09	0,11 - 0,19 0,15
Gartenpflege ¹⁾	0,02 - 0,16 0,09	0,04 - 0,12 0,08	0,05 - 0,13 0,09	0,03 - 0,07 0,05	0,02 - 0,14 0,08	0,02 - 0,16 0,15	0,01 - 0,05 0,03	0,04 - 0,16 0,10
Hausstrom	0,01 - 0,07 0,04	0,04 - 0,08 0,06	0,02 - 0,06 0,04	0,09 - 0,13 0,11	0,03 - 0,09 0,06	0,14 - 0,16 0,15	0,09 - 0,17 0,13	0,02 - 0,08 0,05
Schornstein/Ablufschacht	0,01 - 0,03 0,02	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	0,02 - 0,04 0,03	-
Sach- und Haftpflichtvers.	0,06 - 0,16 0,11	0,04 - 0,06 0,05	0,04 - 0,08 0,06	0,04 - 0,08 0,06	0,04 - 0,08 0,06	0,04 - 0,08 0,06	0,04 - 0,08 0,06	0,07 - 0,21 0,14
Hauswart (gesamt) ²⁾	0,07 - 0,31 0,19	0,02 - 0,06 0,04	0,01 - 0,07 0,04	0,01 - 0,05 0,03	0,02 - 0,08 0,05	0,03 - 0,05 0,04	0,01 - 0,09 0,05	0,12 - 0,34 0,23
Hauswart (Kontrollfunkt.)	0,03 - 0,07 0,05	0,02 - 0,06 0,04	0,02 - 0,06 0,04	0,01 - 0,05 0,03	0,02 - 0,08 0,05	0,03 - 0,05 0,04	0,01 - 0,07 0,04	0,05 - 0,09 0,07
Hauswart (Teilfunktion)	0,11 - 0,21 0,16	-	0,08 - 0,20 0,14	-	-	-	-	0,10 - 0,20 0,15
Hauswart (Vollfunktion) ³⁾	0,21 - 0,37 0,29	-	-	-	-	-	0,11 - 0,13 0,12	0,23 - 0,37 0,30

¹⁾ soweit nicht bei Hauswart ²⁾ Hauswart/gesamt: Durchschnitt über alle Einzelwerte (Kontrollfunktion bis Vollfunktion)

³⁾ Hauswart/Vollfunktion: Kontrolltätigkeit, Müllbehälter, Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege

Sonstige Betriebskosten sind, soweit vertraglich vereinbart, hinzuzurechnen.

Quelle: Datensammlung

Aufbau der
Datenfelder:

unterer Spannwert – oberer Spannwert
Mittelwert

4 ERLÄUTERUNG ZU AUSGEWÄHLTEN BETRIEBSKOSTENARTEN

Grundsteuer

Mit Erhöhung des Hebesatzes auf 500% ab dem Jahr 2003 sind die umlagefähigen Kosten gegenüber dem Abrechnungsjahr 2000 deutlich angestiegen.

In der Baualtersgruppe 1961 – 1990 (industrieller Wohnungsbau) liegen die Grundsteuerkosten einheitlich bei 0,14 €/m²/Monat. Bei Altbauten bis 1960 als auch bei Neubauten ab 1991 kann eine Streubreite bis +/- 0,04 festgestellt werden.

Grundsteuerkosten bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen signifikant höher und erreichen im Mittel 0,19 €/m²/Monat.

Wasser/Abwasser

Die in den Tabellen angegebenen Wasserkosten in €/m²/Monat sind deutlich abhängig von der Wohnungs- und Haushaltsgröße. Im Durchschnitt wird hier von einem 2- Personenhaushalt mit einer 66 m² großen Wohnung ausgegangen.

Der statistisch ermittelte Wasserverbrauch je Person auf ein Jahr bezogen hat sich gegenüber dem Abrechnungsjahr 2000 von 36 – 37 m³ auf durchschnittlich 33 m³ verringert.

Heizung/Warmwasser

Die Position Heizung einschließlich Warmwasser, welche in der Höhe den größten Teil der Betriebskosten ausmacht, wirkt sich durch die gestiegenen Energiepreise am deutlichsten auf die Gesamtbelastung aus.

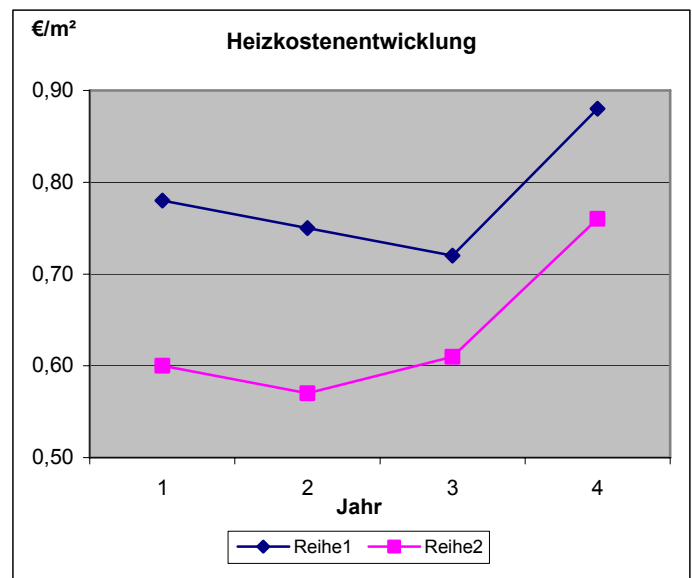
Die statistisch ermittelten Werte zeigen, dass es bei den Heizkosten und dem Heizenergieverbrauch der verschiedenen Wohnungstypen deutliche Unterschiede gibt. Die Höhe der Kosten sowie des Verbrauchs ist abhängig:

- von der Gebäudeart
- vom Sanierungsstand (Wärmeschutz)
- vom Energiemedium (Fernwärme, Gas oder Öl)
- vom Energiepreis (Tarif)
- von den Heiznebenkosten (Miet- und Abrechnungskosten).

Der Heizkostenanstieg, verursacht durch höhere Energiepreise, hat sich auch weiterhin bis zum Jahr 2004 bei Gebäuden, welche über eine Gaszentralheizung verfügen, deutlicher ausgewirkt als bei Gebäuden mit Fernwärme. Nach wie vor liegen jedoch die Heizkosten bei fernwärmebeheizten Gebäuden höher.

Lag der Kostenunterschied zwischen fernwärmebeheizten und mit Gas beheizten Häusern im Jahr 1999 noch bei ca. 30%, hat sich dieser im Jahr 2000 auf ca. 18% verringert und liegt jetzt bis zum Abrechnungsjahr 2004 bei 16%.

Die Heizkostenentwicklung im nachfolgenden Diagramm zeigt, dass sich bis zum Abrechnungsjahr 2000 vermierterseitige Modernisierungsmaßnahmen noch betriebskostensenkend bzw. – dämpfend ausgewirkt haben.



Heizkosten In €/m ²	Jahr	Fernwärme Reihe 1	Gaszentral Reihe 2
1	1997	0,78	0,60
2	1999	0,75	0,57
3	2000	0,72	0,61
4	2004	0,88	0,76

Aufzugskosten

In Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der an der Verteilung der Kosten beteiligten Anzahl der Wohnungen liegt hier eine relativ große Schwankungsbreite vor.

Umfangreichere Wartung, komfortablere Bedienung einschließlich Überwachung mit Notruf-Bereitschaft verursachen bei neu eingebauten Aufzügen (auch nach Sanierung des Gebäudes) deutlich höhere Betriebskosten.

Müllabfuhr

Insbesondere in Wohngebieten mit noch unsanierten Plattenbauten sind höhere Kosten für die Müllabfuhr, die überwiegend verbrauchsabhängig sind, feststellbar.

Bei Neubauten, bei denen eine kontrollierte Müllentsorgung und -trennung vorausgesetzt werden kann, liegen die verursachten Kosten unter dem allgemeinen Durchschnitt.

Straßenreinigung, Winterdienst

Beide Positionen sind im Betrachtungszeitraum bezüglich der Kostenhöhe konstant geblieben. Abweichungen vom Mittelwert und der ausgewiesenen Spanne können dann auftreten, wenn es sich beispielsweise um Eckwohngrundstücke mit wenig Mietbereichen handelt.

Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Zwischen der Gebäudeart, insbesondere der Eigentumsform, sind deutliche Unterschiede feststellbar. Da bei den Leipziger Großvermietern (LWB und Wohnungsgenossenschaften) der Anteil der Objekte, bei denen die Hausreinigung noch durch die Mieter selbst erfolgt überwiegt, fallen in diesen Wohngebäuden gegenüber sanierten und privatisierten Altbauwohnungen und Neubauwohnungen relativ niedrige Kosten an.

Tendenziell ist hier ein Ansteigen der Kosten zu beobachten, da die Großvermieter immer mehr Leistungen an Hausreinigungsfirmen übertragen.

Gartenpflege

Die Schwankungsbreite der möglichen Kosten ist bei dieser Position relativ groß, da diese zwangsläufig von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünfläche und deren Art und Umfang der Bepflanzung abhängig ist.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die Versicherungskosten sind in den letzten

Abrechnungszeiträumen weitgehend unverändert. Unterschiede ergeben sich hier aus dem Leistungsumfang, d.h., unterschiedlicher Versicherungsleistungen, wie beispielsweise einer zusätzlichen Glasversicherung. Die Höhe der Versicherungskosten ist weiterhin abhängig vom Sanierungsstand und der Größe der Wirtschaftseinheit im Zusammenhang mit der Eigentumsform.

Hauswart

Die Hauswartkosten werden gegenüber vorangegangener Veröffentlichungen differenzierter dargestellt:

Hauswart – gesamt

Durchschnitt aller erfassten Hauswartkosten mit unterschiedlichem Funktionsumfang

Hauswart – Kontrollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten, die lediglich im Funktionsumfang die Kontrollfunktion und die Bereitstellung der Müllbehälter umfasst.

Hauswart – Teilfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten, welche im Funktionsumfang über die Kontrollfunktion hinausgehen, jedoch nicht den vollen Funktionsumfang umfassen.

Hauswart – Vollfunktion

Durchschnitt der Hauswartkosten mit vollem Funktionsumfang, zu dem neben der Kontrollfunktion und dem Bereitstellen der Müllbehälter der Winterdienst, die Hausreinigung und die Gartenpflege gehört.



Wohnen in unserer Genossenschaft ist mehr als Wohnen zur Miete.
Wir sind Ihr leistungsstarker Partner beim Erwerb von Eigentumswohnungen sowie für Mietangebote in attraktiven Wohnlagen der Messestadt Leipzig.

Geschäftsstelle Eutritzscher Markt 1 • 04129 Leipzig Tel.: 0341/ 91 83 0 • Fax: 0341/ 91 83 210 e-mail: wohnen@wogetra.de	Außenstelle Grünau Stuttgarter Allee 14 • 04209 Leipzig Tel.: 0341/ 4 15 38 30 • Fax: 0341/ 4 15 38 40 e-mail: wohnen@wogetra.de
---	--



Tel. 0341/91 83 0
www.WOGETRA.de

5 PRAXIS – ÜBERSICHT MÖGLICHER ABRECHNUNGSFEHLER

Werden vom Vermieter oder einer Hausverwaltung Betriebskostenabrechnungen erstellt, kann es zu Abrechnungsfehlern kommen, die in der Regel bis zum gegenseitigen Zahlungsausgleich noch korrigiert werden können. Die Zahlung gilt im Regelfall als Schuldanerkenntnis, wenn der Mieter seinen geforderten Nachzahlungsbetrag geleistet oder der Vermieter ein entstandenes Guthaben dem Mieter ausbezahlt hat.

Kleinere Rechenfehler können mit einer ergänzenden Mitteilung korrigiert werden. Handelt es sich um klare Abrechnungsfehler (wie z. B. eine falsche Wohnfläche) oder Formfehler (wie z.B. falscher Absender oder Adressat) führt dies in der Regel zur Unwirksamkeit der Abrechnung und sie muss neu erstellt werden.

Die nachfolgende Übersicht soll Hinweise geben, wie Abrechnungsfehler zu vermeiden sind und unter welchen Gesichtspunkten eine Betriebskostenabrechnung geprüft werden kann:

Abrechnender/Empfänger

- der Abrechnende muss der im Grundbuch eingetragene Vermieter bzw. ein Bevollmächtigter (Vollmachtsvorlage) sein
- dem Empfänger/Mieter muss ein möglicher Bevollmächtigter bekannt sein
- die Abrechnung muss namentlich an alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter erfolgen

Voraussetzung zur Abrechnung

- ist im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart, können nicht die tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet werden

Abrechnungszeitraum

- die Abrechnungsperiode darf nicht länger als 12 Monate betragen
- in der vereinbarten Abrechnungsperiode sind nur die tatsächlich entstandenen Kosten anrechenbar

Umlagefähige Positionen

- die in der Abrechnung aufgeführten Positionen müssen im Mietvertrag bzw. durch die Betriebskostenumlageerklärung vereinbart sein und der Betriebskostenverordnung entsprechen

Höhe der Kosten

- übersteigen in den Einzelpositionen die abgerechneten Kosten deutlich die Vorjahreswerte bzw. liegen sie deutlich höher als allgemein üblich, muss durch den Vermieter/Hausverwaltung eine Erläuterung erfolgen
- dem Mieter steht zur Kostenhöhe ein Prüfrecht zu

Verteilerschlüssel

- der vertraglich vereinbarte bzw. gesetzlich vorgesehene Umlageschlüssel muss angewendet werden
- die Kostenaufteilung muss übersichtlich und verständlich dargestellt sein und der Anteil des jeweiligen Mietbereiches muss rechnerisch ermittelbar sein
- werden Kostenpositionen nach der Wohnfläche verteilt, ist die vorhandene tatsächliche Wohnfläche anzusetzen
- die Heiz- und Warmwasserkosten sind nach Grund- und Verbrauchskosten aufzuteilen

Abrechnung/Vorauszahlung

- gegenüber den tatsächlich entstandenen Kosten sind die geleisteten Vorauszahlungen anzugeben und der errechnete Nachzahlungsbetrag bzw. das Guthaben auszuweisen.

6 SPEZIELLE HINWEISE ZUR HEIZKOSTENABRECHNUNG

Möchte der Mieter die Heizkostenabrechnung überprüfen, hat er Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen oder die Übersendung von Rechnungskopien (gegen Kostenerstattung). Der Anspruch umfasst die Einsichtnahme in den Heizungsverbrauch aller Mietbereiche des Hauses und darf nicht aus Datenschutzgründen verweigert werden.

Gemäß § 4 Heizkostenverordnung besteht die Pflicht zur anteiligen Verbrauchserfassung von Wärme und Warmwasser. Sollte keine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen, sondern die Wärme- und Warmwasserkosten zu 100% auf die Wohnfläche umgelegt werden, besteht gemäß § 12 Heizkostenverordnung ein Kürzungsrecht von 15%. Gleiches gilt, wenn die Abrechnung auf ungeeichten Messgeräten beruht.

Dieses Kürzungsrecht ist nach § 11 Heizkostenverordnung ausgeschlossen, wenn eine Ausstattung mit Erfassungsgeräten nicht möglich ist oder die Ausstattung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist.

Der Preis pro Heizeinheit ist zwischen verschiedenen Heizperioden wegen folgender Faktoren nicht vergleichbar:

- unterschiedliches Verbrauchsverhalten
- unterschiedliche klimatische Bedingungen
- unterschiedliche Heiznebenkosten
- unterschiedliche Arten von Messgeräten.

Die Warmwasserkosten beinhalten in der Regel nur die Erwärmungskosten, d.h., es werden die Kosten umgelegt, die zur Erwärmung des kalten Wassers benötigt werden. In diesem Fall wird extra in der Wasserkostenabrechnung der Wasserverbrauch - Kaltwasser für Warmwasserbereitung - entsprechend Warmwasseruhr und der Kaltwasserverbrauch entsprechend Kaltwasseruhr berechnet.

Bei der Beendigung eines Mietverhältnisses während eines Abrechnungszeitraumes wird in der Regel eine Zwischenablesung der Mess- bzw. Erfassungsgeräte durchgeführt.

Sollte keine Zwischenablesung erfolgt sein, können die Werte entsprechend Gradtagszahlen nach VDI 2067 berechnet werden.

Sollte eine Ablesung nicht möglich sein, da kein Zutritt zur Wohnung gewährt wird oder Messgeräte verbaut bzw. defekt sind, wird der Verbrauch nach Vergleichswohnungen oder Vergleichszeiträumen geschätzt.

7 SPEZIELLE HINWEISE ZU HAUSWARTS- BZW. HAUSMEISTERKOSTEN

Zu den allgemeinen Aufgaben der Hausmeistertätigkeit werden die Arbeiten gezählt, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes und des Gebäudes gewährleisten sollen sowie die pflegerische Behandlung und die ordnungsgemäße Benutzung absichern. Also alle Arbeiten, die unmittelbar dem Erhalt der Mietsache dienen.

Grundsätzlich gehören die Hauswarts- bzw. Hausmeisterkosten zu den umlagefähigen Betriebskosten. In der Betriebskostenverordnung zu § 2 steht unter Ziffer 14:

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Aufgaben gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Das heißt, dass Kosten nur dann umlagefähig sind, wenn es keine Herstellungs-, Instandsetzungs- oder Verwaltungskosten sind.

Da die Tätigkeiten des Hauswarts zu Überschneidungen mit Arbeiten führen, deren Kosten, wie ausdrücklich festgelegt, nicht umlagefähig sind, ist eine Abgrenzung zur Umlegbarkeit erforderlich.

Die Hauswarts- bzw. Hausmeistertätigkeit ist meistens praktisch-technischer Natur, während die Ver-

waltertätigkeit kaufmännisch-organisatorischer Art ist.

Aufgabe – und damit umlagefähige Tätigkeit – des Hauswartes ist es, für die Sicherheit und auch eine gewisse Ordnung im Mietobjekt zu sorgen. Zum Sicherheitsbereich gehört z.B. die Kontrolle, dass:

- keine Rettungs- oder Fluchtwege zugestellt sind
- Außentüren ordnungsgemäß schließen
- die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert
- haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand sind
- Fremdfirmen, die umlagefähige Arbeiten erledigen, wie Reinigung und Gartenpflege, eingewiesen werden.

Der Ordnungsbereich umfasst im Wesentlichen die Einhaltung der Hausordnung, hierzu zählen z.B.:

- Reinigung des Hauses, der Treppen und der Straße bzw. deren Kontrolle, ggf. einschließlich des Winterdienstes
- Müllcontainer zur Leerung bereitstellen.

Verwaltungsarbeiten – und damit nicht umlagefähige Tätigkeiten – die durch den Hauswart bzw. Hausmeister durchgeführt werden, sind z. B.:

- Verteilung von Rundschreiben oder BK-Abrechnungen
- Weiterleitung von Schadensmeldungen
- Terminabsprachen und Anweisungen von Handwerkern
- Entgegennahme von Mietzahlungen
- Übergabe bzw. Abnahme von Wohnungen
- Überwachung der Arbeiten von Fremdfirmen.

(siehe auch unter Langenberg „Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta“ - 2. Auflage - A, Anm. 101 ff.)

Bei der Abrechnung von Betriebskosten muss die Aufteilung der Kosten in umlagefähige bzw. nicht umlagefähige berücksichtigt werden.

Umfasst der Vertrag des Hauswarts bzw. Hausmeisters auch Verwaltungs- oder Instandsetzungstätigkeiten, sind diese herauszurechnen. Wenn der Hausmeister Tätigkeiten durchführt, die mehreren Betriebskostenarten zugeordnet werden können, wie z.B. Winterdienst und Gartenpflege, sollten diese Kosten nur in der Position Hauswart bzw. Hausmeister berechnet werden.

8 ANLAGE UMLAGEFÄHIGE BETRIEBSKOSTEN

Betriebskostenverordnung - BetrKV § 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 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 andere 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 Betriebes 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 Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes 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 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 Buchstaben 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 be-

reits 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 Buchstaben 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 oder 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, Müllsauganlagen 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 benutzten 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 Breitbandkabel verbundenen privaten Verteileranlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtung 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.



s war einmal...

*Wir erzählen Ihnen keine Märchen,
um Sie als Mieter zu gewinnen.
Aber die gute Fee hat unsere
Philosophie geschrieben.*

PERSÖNLICH. FLEXIBEL. FREUNDLICH.

www.wg-unitas.de

kostentfreie Servicenummer
08 00 - 9 48 64 82

UNITAS
Wohnungsgenossenschaft eG

Service

AUSKÜNFTE UND BERATUNG

Kostenlose Auskünfte, welche sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Betriebskostenbroschüre ergeben, werden erteilt durch

Stadt Leipzig

Sozialamt
Abteilung Sozialplanung
Telefon: 0341/123 – 4003

Folgende Vereine unterstützen ihre Mietglieder in Fragen zu Betriebskosten

Mieterverein Leipzig e.V.

Rosa-Luxemburg-Straße 19/21, 04103 Leipzig
Telefon: 0341/213 1277
Sprechzeiten:
Montag: 8:00 – 13:00 Uhr
Dienstag – Donnerstag: 8:00 – 13:00
und 15:30 – 19:00

Haus & Grund Leipzig

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
Leipzig und Umgebung e.V.
Zimmerstraße 1, 04109 Leipzig
Telefon: 0341/9602648
Sprechzeiten:
Dienstag: 9:00 – 12:00 und 14:00 – 18:00 Uhr

Weiterhin steht für Beratungen der Betriebskostenhilfeverein Leipzig e.V.,
Harkortstraße 19, 04107 Leipzig nach telefonischer Vereinbarung zur Verfügung.
Telefon: 0341/9938721

Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig - Der Oberbürgermeister
Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Verantwortlich: Sozialamt, Amtsleiter Walter Köhl

Redaktion: Sozialamt, Michael Smetanin

Layout / Druck: Stadt Leipzig, Hauptamt, Zentrale Vervielfältigung

Redaktionsschluss: 30.11.2005

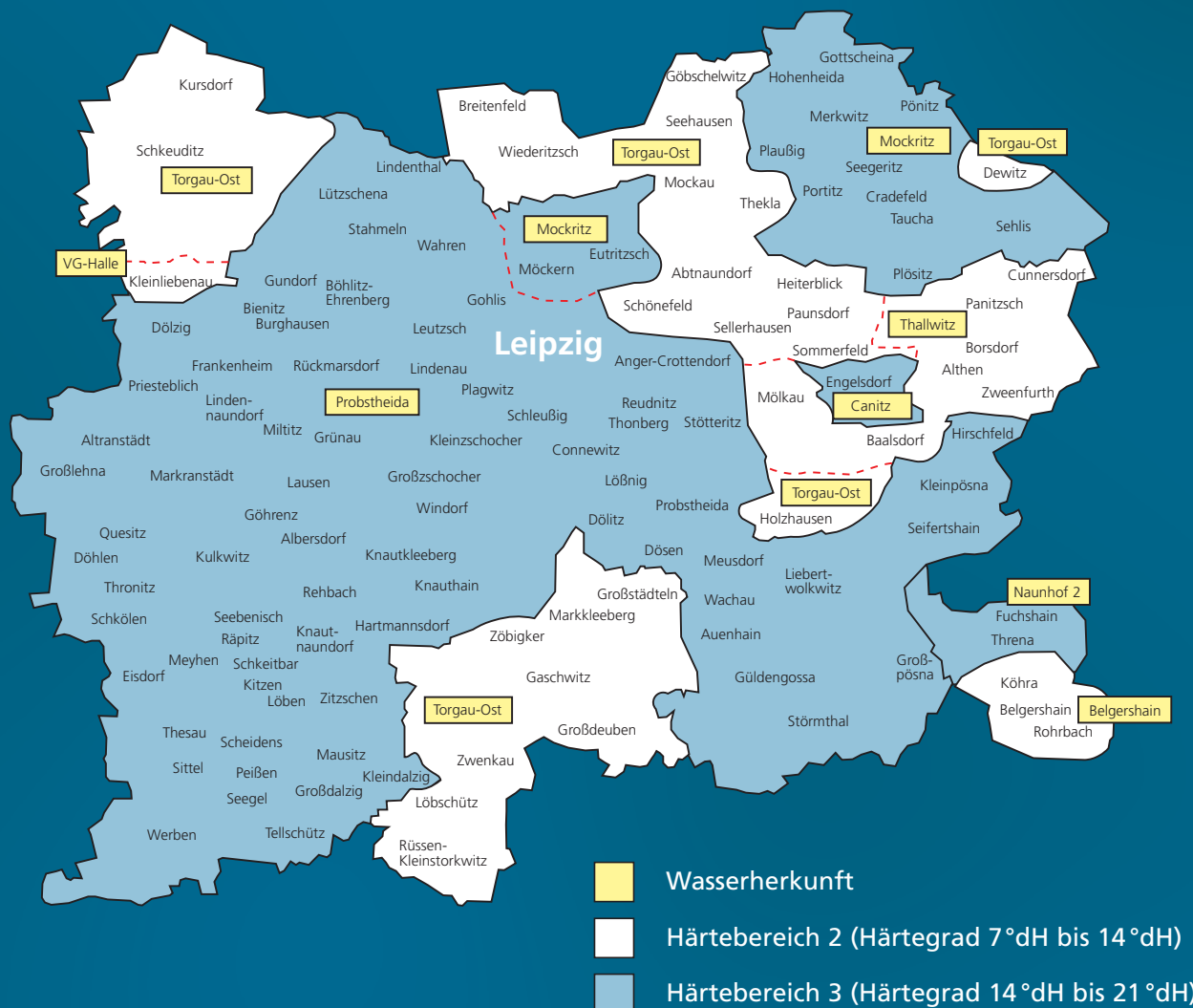
Vervielfältigungen, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr 2,00 €

Das Leipziger Trinkwasser

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig versorgen täglich rund 600.000 Menschen in Leipzig und Umgebung mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser. Ständige Kontrollen sichern zuverlässig die hohe Trink- und Wasserqualität. Rund 30 Trinkwasserproben kontrollieren die Fachleute der Kommunalen Wasserwerke Leipzig

täglich auf mikrobiologische und chemische Parameter. Die Prüfergebnisse werden direkt an die Gesundheitsämter der Stadt und Region Leipzig weitergeleitet. Unabhängig davon prüfen die Gesundheitsämter wöchentlich die mikrobiologische und monatlich die chemisch-physikalische Qualität des Trinkwassers.



dH = deutsche Härte

Den genauen Härtegrad Ihres Trinkwassers erfahren Sie beim Kundenservice der Kommunalen Wasserwerke Leipzig unter **Telefon 0341 969-2222** oder im Internet **www.wasser-leipzig.de/wasserhaerte**.

ALLES GANZ EINFACH!

Bei den Stadtwerken Leipzig sind Sie immer auf der Gewinnerseite. Wir liefern umweltschonende Energie, bieten energienahe Dienstleistungen und stehen Ihnen 24 Stunden am Tag mit unserem Service zur Seite:

Energie-Beratung, Tel.: 0341 121-3333
Energie-Abrechnung, Tel.: 0341 121-5600

Fax: 0341 121-6828

E-Mail: kunden-service-center@swl.de

Servicezeiten: Mo. bis Fr. 8 bis 18 Uhr

Egal, was Sie bewegt, sprechen Sie mit uns darüber – rund um die Uhr und so, wie es für Sie am einfachsten ist.



Stadtwerke Leipzig

Alles ganz einfach.

www.swl.de

