

Zusatzinformationen zu den Betriebskosten Stand: 2009

Sehr geehrte Genossenschafterin,
sehr geehrter Genossenschafter,

die Betriebskosten haben sich in den vergangenen Jahren zu einem beträchtlichen Kostenfaktor entwickelt. Je höher die Betriebskosten Ihre Haushaltskasse belasten, desto kritischer werden Sie die Ihnen zugegangene Abrechnung betrachten. Betriebskosten waren, mit Ausnahme der Heizkosten im DDR-Recht, unbekannt und wurden erstmals ab 01.10.1991 den Mietern in Rechnung gestellt. Um Sie aus fachlicher Sicht mit den nötigen Informationen zu versorgen, stellen wir Ihnen diese Zusatzinformationen zur Verfügung. Sie sollen Ihnen helfen, die Betriebskostenabrechnungen inhaltlich nachzuvollziehen.

Die Grundlagen für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen sind:

- der mit Ihnen abgeschlossene Mietvertrag
- die Betriebskostenverordnung
- die Heizkostenverordnung
- der § 556 BGB – Vereinbarung über Betriebskosten
- der § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten
- der § 535 BGB – Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags
- der § 560 BGB – Veränderung von Betriebskosten

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 BetrKV - Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen 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 Unternehmers, 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 BetrKV - 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 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**
 - 4a **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
 - 4b **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
 - 4c **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
 - 4d **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**
- 5a **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
- 5b **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
- 5c **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**
- 6a bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- 6b bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
- 6c 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 Sturm-Feuer-, 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**
- 15a **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**
- 15b **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage**
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse
- 16 **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

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556 a BGB Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Auszug aus der Heizkostenverordnung

§ 4 - Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

§ 5 - Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

§ 6 - Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

- 1 die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,
- 2 die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

§ 7 - Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, 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.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8 - Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

§ 9a - Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung an Stelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 2 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9b - Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Erläuterungen zu einzelnen Kostenarten

Abrechnungsmodalitäten der Wasserkosten

Maßgeblich für die Höhe der umlegbaren Kosten ist die Rechnung des Wasserversorgers. Sowohl die Trinkwasserrechnung als auch die Rechnung für das Abwasser werden gemäß dem Ablesewert am Hauptzähler der Liegenschaft berechnet. Zu den verbrauchten Mengen an Trink- und Abwasser kommen z.B. noch Grundkosten entsprechend der Zählergröße und Abwassergrundgebühren hinzu. In einigen Städten und Gemeinden gibt es noch bestimmte Festbeträge (entsprechend der örtlichen Satzungen), die zur Abwasserbeseitigung pro Haushalt berechnet werden.

Wohnungen ohne Wohnungswasserzähler

Sind in ihrer Liegenschaft noch keine Wohnungswasserzähler installiert, dann werden die Kosten der Wasserversorgung über die m²-Wohnfläche verteilt.

Wohnungen mit Wohnungswasserzählern

Verteilgröße für die Gesamtkosten der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Summe der Verbrauchswerte der Wohnungswasserzähler.

Was ist bei der Verwendung von Wasserzählern zu beachten?

Wohnungswasserzähler sind eichpflichtige Geräte. Die Eichgültigkeitsfrist beträgt sechs Jahre für Kaltwasserzähler und fünf Jahre für Warmwasserzähler. Danach müssen die Wasserzähler neu geeicht bzw. ausgewechselt werden. Die Kosten für die Nacheichung sind umlegbar, da sie zu den Kosten für die Verwendung von Zählern gehören.

Differenzen zwischen Hauswasserzähler und der Summe der Wohnungswasserzähler

Aus verschiedenen Gründen stimmen die Verbrauchswerte der Wohnungswasserzähler und die Verbrauchsanzeige des Hauptzählers nicht überein:

So werden Wohnungszähler und Hauptzähler nicht immer zur gleichen Zeit abgelesen. Bis die letzten Zähler in allen Wohnungen abgelesen sind (Nachzüglertermine), können bis zu vier Wochen vergehen. Notwendige Schätzungen wegen Geräteausfall oder wegen Abwesenheit des Wohnungsmieters (§ 9 a HKVO) müssen durchgeführt werden. Auch muss mit Messdifferenzen zwischen den Zählern gerechnet werden. Diese sind nach dem Eichgesetz zulässig, die Eichfehlergrenzen betragen fünf Prozent. Die für den laufenden Betrieb geltenden Verkehrsfehlergrenzen sind doppelt so hoch wie die Eichfehlergrenzen. Die Wohnungszähler können daher nur als Verteilengeräte fungieren. Als Mieter können Sie aus den genannten Gründen also nicht davon ausgehen, dass der Kubikmeterpreis des Versorgers in Ihrer Betriebskostenabrechnung enthalten ist.

Niederschlagswasser/Regenwassergebühr

Die Berechnungsgrundlage bilden die bebauten und befestigten sowie teilbefestigten Grundstücksflächen, von denen Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet wird. Zu den bebauten und befestigten Grundstücksflächen zählen die Grundflächen der Gebäude zuzüglich Dachüberstände und deren befestigte Zuwege (Wohnhaus, Anbau, Garagen usw.).

Heizkostenabrechnung/Mieterwechsel

Bei Mieterwechsel während eines Abrechnungszeitraumes finden Sie in Ihrer Abrechnung eine gesonderte tabellarische Aufstellung, die den Zeitraum der Vermietung zeitanteilig berücksichtigt. Grundlage für die Berechnung der anteiligen Heizkosten sind die Heizgradwerte. Die Gradtagszahlentabelle ist das Ergebnis einer langjährigen Temperaturbeobachtung in verschiedenen Orten Deutschlands und enthält die Berechnung von Mittelwerten. Die Heizkostenverordnung (§ 9b) erkennt diese Verfahrensweise ausdrücklich an.

Straßenreinigung und Winterdienst

Obliegt die Straßenreinigungspflicht dem Vermieter, so ist dieser für die Erfüllung verantwortlich. Im Einvernehmen mit den Mietern wird die Straßenreinigung (Gehweg vor dem Haus) im Zuge des Abschlusses des Nutzungsvertrages und der somit anerkannten Hausordnung geregelt. Gleiches gilt für den Winterdienst. Seit November 2006 hat die Bauverein Halle & Leuna eG den Winterdienst generell an Firmen übertragen, die Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt.

Müllentsorgung

Hierzu gehören die für die öffentliche Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren und auch die Kosten entsprechender nichtöffentlicher Maßnahmen (Sperrmüllentsorgung, Transportkosten). Die Gebührenerhebung erfolgt durch die Gemeinden und Verbände. Die Grundlage der Gebührenhöhe bilden immer die für die einzelnen Städte oder Landkreise geltenden Abfallwirtschafts- und Abfallgebührensatzungen.

Für die Kosten der Müllentsorgung besteht für jeden Mieter ein noch vorhandenes Sparpotential, indem der Müll getrennt und in die aufgestellten Behältnisse (gelbe, blaue und braune Tonne), sofern schon eingeführt, entsorgt wird. Somit kann die Anzahl der Restmülltonnen verringert und vor allem die Höhe der Gebühren entschieden vermindert werden.

Die Sperrmüllentsorgung in der Stadt Halle / Saale erfolgt über eine Abrufkarte; diese kann von jedem Mieter bei der Stadtwirtschaft beantragt werden. Für unsere Mieter in Halle-Neustadt und Halle-Silberhöhe wird eine zentrale Sperrmüllentsorgung organisiert. Die Bekanntgabe der Termine erfolgt über einen Hausaushang. In diesem steht auch, welche Gegenstände man im Rahmen dieser Aktion kostenfrei entsorgen kann. Werden Autoreifen, Autobatterien, Farben und Lacke oder Schadstoffe auf dem Sammelplatz abgelegt, werden diese kostenpflichtig entsorgt. Da der Verursacher meist nicht zu ermitteln ist, werden die Kosten allen Mietern der Liegenschaft in Rechnung gestellt.

Hausreinigung

Die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Clubräume, Fahrkorb des Aufzuges durch Firmen, zählt zu den Kosten der Hausreinigung. Die Bereitstellung von Reinigungsgeräten zur gemeinschaftlichen Nutzung gehört ebenfalls zu dieser Kostenposition.

Ungezieferbekämpfung

Die Ungezieferbekämpfung findet in vielen Gebäuden regelmäßig statt und bezieht sich in der Regel auf die Bekämpfung und Vernichtung von Kakerlaken. Hier muss ein professioneller Kammerjäger für die Beseitigung sorgen. In Bitterfeld-Wolfen und im Altstadtbereich der Stadt Halle/Saale wird zweimal im Jahr eine regelmäßige Bekämpfung der Ratten im Kellerbereich der Häuser durchgeführt. Um die Kostenbelastung für die Mieter zumutbar zu gestalten, werden Bekämpfungsmaßnahmen, wie Taubenabwehr (Hauptbehandlung), Fluginsekten, Pharao-Ameisen. gegenwärtig aus der Umlage ausgeschlossen.

Garten- und Grünlandpflege

Diese Leistungen beinhalten die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen. Dazu gehören z.B. Rasen mähen, Entsorgung von Schnittgut, Beschneiden der Hecken, Büsche und Bäume, Beseitigung von Unkraut, Reinigung und Pflege der Vorgärten.

Kosten der Spielplatzpflege sind in § 2 Nr. 10 der Betriebskostenverordnung unter Kosten der Gartenpflege mit definiert. Gemeint sind die Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung wie Sandkästen, Schaukeln, Karussells, Kletteranlagen etc. Umlagefähig sind die Pflegekosten einschließlich der Erneuerung von Sand.

Beleuchtung

Hierzu zählt der Strom für die Außenbeleuchtung, Dachlüfter, Klingel und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Kellergänge, Bodenräume, Waschküchen, Antennenverstärker.

Die Kosten für Betriebsstrom entstehen durch das Betreiben der Heizungspumpen, die Steuerung der Anlagen über Steuerventile und die Beleuchtung der Hausanschlussstationen sowie in wenigen Fällen auch durch eine elektrische Begleitheizung, die als Zirkulationssystem fungiert. Die ausgewiesenen Kosten werden durch Zähler ermittelt und von der Position Beleuchtung abgezogen. Eine doppelte Belastung wird dadurch vermieden.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Nach dem Gesetz ist die Bauverein Halle & Leuna eG verpflichtet, eine Sach- und Haftpflichtversicherung abzuschließen. Unsere Genossenschaft hat entschieden, eine Verbundversicherung für unsere Wohnhäuser abzuschließen. Der Abschluss von Einzelverträgen für jede Liegenschaft hätte für die Mieter eine größere Kostenbelastung bedeutet. Dagegen konnten die Verbundversicherungen für die Vielzahl unserer Objekte mit deutlich besseren Konditionen abgeschlossen werden. Diese umfassen die Versicherung der Gebäude gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, die Glasversicherung, die Haftpflichtversicherung für das Gebäude und den Aufzug. In § 2 Nr. 13 BetrKV werden die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung nicht in Neuwertversicherungen oder Zeitwertversicherungen aufgeteilt. In der Literatur werden die Versicherungen zum Neuwert als zulässig angesehen, da im Schadensfall der Ersatz zum Neuwert erfolgt. Gestützt wird diese Argumentation durch das Urteil des Landgerichtes Leipzig vom 22.08.2006 – 12 S 301/06 – Gleitende Neuwertversicherung.

Hauswartkosten

Der Hauswart ist bei vielen Fragen Ihr Ansprechpartner vor Ort. Die Leistungen der Hauswarte setzen sich aus drei Teilgebieten zusammen:

1. Verwaltungsleistungen
2. Instandhaltungsleistungen
3. eigentliche Hauswartleistungen

Die unter 1. und 2. genannten Positionen sind nicht umlagefähig und werden **nicht** in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt. Der unter Position 3 genannte und durch entsprechende, vom Hauswart geführte Tages- und Monatsberichte zu ermittelnde Anteil, ist ausschlaggebend für die Höhe der Umlage der Betriebskosten. Die Hauswarte eines Stadtteils vertreten sich untereinander (z. B. bei Krankheit, Urlaub). Aus diesem Grund werden die Kosten der Hauswarte entsprechend zusammengefasst und auf die betreuten Liegenschaften verteilt. Die Unterlagen zur Erstellung der Hauswartkostenabrechnung liegen in der Geschäftsstelle zur Einsichtnahme für die Genossenschafter bereit. Die Verteilung in umlagefähige und nicht umlagefähige Hauswartkosten ist in Ihrer Betriebskostenabrechnung dargestellt.

Leistungen der Hauswarte

Betreuung der Gebäude und des Wohnumfeldes

- Regelmäßige Kontrollen der Wohnanlagen innen und außen
der Allgemeineinrichtungen, der Heizungsanlagen, der Aufzugsanlagen,
der Druckerhöhungsanlagen

- Regelmäßige Kontrollen des Wohnumfeldes
der Grünanlagen und der Müllabstellplätze
der Trockenplätze, der Außenbeleuchtung, der Parkflächen (anliegend)

- Regelmäßige Kontrollen der Allgemeinräume
der Treppenhäuser, der Keller, der Dachböden

- Kontrolle der Kehrarbeiten von Rauch- und Abgaskanälen
- Kontrolle der Straßenreinigung

Betreuung der Wohnungen

- Beteiligung z. B.
 - bei Endabnahme von Wohnungen, Ablesen von Zählerständen
 - bei Zwangsräumungen
 - bei der Durchführung von Wohnungsbegehungen
 - bei der Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Wohnungsnutzung

Betreuung der Mieter z.B.

- Entgegennahme von Reklamationen und Beschwerden
- Entgegennahme und Auslösen von Reparaturaufträgen
- Genossenschafter auf Fehlverhalten aufmerksam machen
- Kontrolle der Durchführung von Reinigungsarbeiten gem. Hausordnung
- Überwachung von Fristsetzungen an Mieter
- Hilfeleistungen bei Notlagen von Genossenschaftern (z.B. Personenbefreiung in Aufzügen)
- Möbeltransporte in Hochhäusern mit dem Aufzug

Sonstige Kosten

Der Vermieter muss bei der Abrechnung genau angeben, welche Kostenarten berechnet werden (z.B. Prüfung von Blitzschutzanlagen von Hochhäusern, Prüfung von Feuerlöschanlagen). Die Umlage der Kosten ist nur dann gestattet, wenn diese im Mietvertrag, bzw. Nachträgen zum Mietvertrag vereinbart wurden.