



## Geordnete Finanzen

# Kleines 1 x 1 der Betriebskosten

**Immobilien**  
Stadtwerke Offenbach



GBO Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach  
Jacques-Offenbach-Straße 22  
63069 Offenbach

Telefon: 069/84 00 04 - 440

Telefax: 069/84 00 04 - 425

E-Mail: [info@gbo-of.de](mailto:info@gbo-of.de)

Internet: [www.gbo-of.de](http://www.gbo-of.de)

# Betriebskosten?

Was heißt eigentlich Miete und welche Bedeutung haben dabei die Betriebskosten?

Miete sind alle nach Gesetz und Mietvertrag vom Mieter an den Vermieter zu leistenden Zahlungen.

## **Grundmiete bzw. Einzelmiete**

(Miete ohne jegliche Betriebskosten, sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist)

= **Netto-Kaltmiete**

+ **Betriebskosten mit Ausnahme derjenigen für Heizung und Warmwasser**

= **Brutto-Kaltmiete**

+ **Betriebskosten für Heizung und Warmwasser**

= **Brutto-Warmmiete**

Eine Vorbemerkung: Betriebskosten fallen nicht nur bei Mietwohnungen an. Auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen treten vergleichbare Kostenpositionen auf.

Welche Betriebskosten gibt es?

Der nachstehende Katalog soll Ihnen einen Eindruck von der Vielzahl der nach der Betriebskostenverordnung bzw. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung umlegbaren Betriebskostenarten einschließlich Heizung und Warmwasser vermitteln:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung (Frischwasser)
- die Kosten der Entwässerung (Abwasser)
- die Kosten der Beheizung (einschl. z. B. Wartung Heizgeräte)
- die Kosten der Warmwasserversorgung
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasseranlagen
- die Kosten des Aufzuges
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- die Kosten der Gartenpflege (einschl. Pflege Wege, Zugänge)
- die Kosten der Beleuchtung (gemeinschaftliche Räume)



- die Kosten der Schornsteinreinigung
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- die Kosten für den Hauswart
- die Kosten für Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabelanschluss
- die Kosten der Einrichtungen für die Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (z. B. Wartung Feuerlöscher)

Grundmiete und Betriebskosten haben sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt!

#### **Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten 2002 gegenüber 1998 (Veränderung in Prozent)**

**4,8**   
Netto-Kaltmieten

**6,5**   
Lebenshaltungskosten


**6,8**   
Wohnnebenkosten insgesamt

Die Betriebskosten sind nicht nur wesentlich stärker als die Grundmiete gestiegen, auch der Anteil der Betriebskosten an der Brutto-Kalmmiete wird immer größer! Dabei haben sich insbesondere die kommunalen Gebühren und Abgaben als größte Preistreiber erwiesen.

Für einen großen Teil der Betriebskosten betreiben wir nur das Inkassogeschäft, für das wir keinerlei Vergütung erhalten. Auf die Kostenentwicklung in diesem Bereich haben wir so gut wie keinen Einfluss. Die Gebühren für Straßenreinigung und Müllabfuhr sowie die Wasser- und Abwasserpreise unterliegen der Entscheidung der Kommunalvertretungen; die Grundsteuer wird durch die zuständigen Finanzämter festgelegt. Diese Gebühren und Steuern machen aber vielfach bis zur Hälfte der Betriebskosten aus.

#### **Gebührenanstieg von 1998 bis 2002 (Veränderung in Prozent)**

**5,4**   
Abwasserentsorgung

**6,0**   
Wasserversorgung

**9,1**   
Müllabfuhr

# Das können Sie tun!

Als Vermieter haben wir genauso wie Sie als Mieter ein Interesse daran, die Betriebskosten zu reduzieren bzw. ihren Anstieg zu bremsen.

Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements versuchen wir deshalb mit organisatorischen, technischen und vertragsrechtlichen Maßnahmen unseren Beitrag hierzu zu leisten.

Sie können uns dabei unterstützen und gleichzeitig etwas zur Entlastung Ihres Geldbeutels beitragen:

## ■ Heizen und lüften Sie richtig.

Schon mit einem Grad weniger können Sie sechs Prozent Energie sparen. Mehrmaliges tägliches Stoßlüften für jeweils fünf bis zehn Minuten ist besser als Dauerlüften. Außerdem beim Lüften die Heizkörper nie ganz abstellen.

## ■ Gehen Sie sparsam mit Wasser um.

Ein sparsamer Umgang mit Wasser schont nicht nur unsere Umwelt, sondern entlastet Sie gleich doppelt: bei den Wasser- und bei den Abwasserkosten. Öfter mal ein Dusch- anstelle eines Wannenbades, beim Zähneputzen nicht das Wasser laufen lassen, tropfende Wasserhähne reparie-

ren oder Wasch- und Geschirrspülmaschinen nur in gut gefülltem Zustand betätigen. Eine Reduzierung des Wasserverbrauchs um bis zu 25 Prozent ist so möglich.

## ■ Reduzieren Sie den Restmüll.

Nutzen Sie die gelben Säcke oder Wertstoffcontainer. Mit konsequenter Mülltrennung und -vermeidung können Sie das Restmüllvolumen so weit verringern, dass Müllcontainer abbestellt und die Müllgebühren reduziert werden können.

## ■ Gehen Sie öfter mal zu Fuß.

Ist ein Fahrstuhl vorhanden, sollten Sie trotzdem den einen oder anderen Gang zu Fuß machen. Sie tun etwas für Ihre Fitness und sparen gleichzeitig Strom.

## ■ Achten Sie auf Sauberkeit.

Saubere Gemeinschafts- und Außenanlagen müssen nicht so oft und intensiv gereinigt werden. Das wirkt sich nicht nur positiv auf das Erscheinungsbild Ihrer Wohnanlage, sondern auch auf die Kosten der Hausreinigung aus.

# Die Grundlagen

Wie und nach welchen gesetzlichen Grundlagen werden Betriebskosten abgerechnet?

## **Gesetzliche Grundlagen sind:**

- §§ 20 bis 25a Neubaumietenverordnung (NMV) für preisgebundenen Wohnraum (hier mit 2 % Umlageausfallwagnis)
- §§ 556, 556a und 560 BGB für preisfreien Wohnraum
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) mit Katalog der umlegbaren Betriebskosten für sämtliche Wohnungen (vormals Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung)

Die kleinste mögliche Abrechnungseinheit ist das einzelne Haus. Üblicherweise bilden die Wohnungsunternehmen so genannte „Wirtschafts- oder Verwaltungseinheiten“. Diese können mehrere Häuser oder sogar eine ganze Wohnsiedlung umfassen. Die in der Wirtschaftseinheit anfallenden Betriebskosten werden in der Regel nach der Wohnfläche als vertraglichem Maßstab – soweit nicht nach Gesetz ein anderer Schlüssel gilt – abgerechnet (Ausnahme: bei Heizung und Warmwasser gemäß Heizkostenverordnung).



Die Wohnungsunternehmen dürfen für die Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbaren. Über die Vorauszahlungen muss jährlich abgerechnet werden. In dem Abrechnungsschreiben sollten aufgeführt sein:

- Eine Aufstellung der Gesamtkosten,
- Angabe des Verteilerschlüssels,
- Berechnung Ihres Anteils,
- Anrechnung der von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen,
- Saldo (Gutschrift, Nachzahlung).

Der Abrechnungszeitraum muss zwar nicht das Kalenderjahr sein, aber der Abrechnungszeitraum sollte stets 12 Monate umfassen (z. B. 01.07. bis 30.06.). Sollte zwischenzeitlich ein Mieterwechsel stattfinden, werden die angefallenen Betriebskosten nach Ende des Abrechnungsjahres anteilig in Rechnung gestellt.

## Das durchschnittliche Gewicht der einzelnen Betriebskosten

An dem durchschnittlichen Anteil der einzelnen Betriebskosten können Sie erkennen, wo die größten Einsparpotenziale liegen: Heizung/Warmwasser, Abwasser, Wasser und Müll.

Dieses sind im Wesentlichen auch die Kosten, die wir gemeinsam mit Ihnen beeinflussen können. Aber auch bei anderen Positionen, wie z. B. Aufzug, Hausreinigung oder Beleuchtung (Strom), sollte der Grundsatz gelten:

**„Kleinvieh macht auch Mist!“**

### Durchschnittlicher Anteil an den Betriebskosten

