

# Allgemeine Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung

## Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum des Grundstücks und/oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Hierzu gehören z. B. die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung, die Kosten der Entwässerung, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, der Winterdienst, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, Kabelgebühren (bis 30.06.2024) sowie die Schornsteinreinigungskosten und die Heizungswartung, sofern diese nicht schon in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Hinzu kommen noch sonstige Betriebskosten.

## Was geschieht mit Ihren monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen?

Sie als Mieter nehmen durch die Nutzung Ihrer Wohnung die bereits vorstehend aufgezählten Leistungen in Anspruch. Daher sind die durch die Nutzung verursachten Kosten gemäß den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen entsprechend auch von Ihnen zu tragen.

Wir als Vermieter verrechnen einmal jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen mit den tatsächlichen entstandenen Kosten. Die entstandenen Kosten werden so verursachungsgerecht wie möglich verteilt.

Empfehlung: bitte überprüfen Sie regelmäßig Ihre Vorauszahlung und passen Sie diese gegebenenfalls an.

## Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

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 den Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (z. B. Personenzahl, Anzahl der Wohnungen).

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.

Die Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung – und bei preisgebundenem Wohnraum das Umlageausfallwagnis – werden vom Mitglied (Mieter) getragen.

Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit für zukünftige Abrechnungszeiträume sind zusätzlich auch solche Betriebskosten gem. § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung i. V. m. der Betriebskostenverordnung nach billigem Ermessen auf das Mitglied (Mieter) umzulegen und mit diesem abzurechnen, die derzeit nicht anfallen, aber später entstehen oder zukünftig vom Gesetzgeber neu eingeführt werden.

## Erläuterungen zu den Betriebskostenpositionen

### **Grundsteuer** [laufende öffentliche Lasten des Grundstückes]

Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt durch den Bescheid der zuständigen Behörde (Kreisstadt Eschwege).

### **Kosten der Wasserversorgung (Frischwasser)**

In dieser Position sind die Kosten für Wasser (Frischwasser), welche gemäß der aktuellen Wasserversorgungssatzung der Kreisstadt Eschwege an den Wasserversorgungsbetrieb Eschwege gezahlt wurden sowie die Wartungskosten der Trinkwasserfilter, aufgeführt.

Der Wasserverbrauch wird aufgrund von Messeinrichtungen (z. B. Wasseruhren) erfasst. Diese Kosten werden nach Anzahl der Personen abgerechnet. Die tatsächliche Belegung wird seitens des Vermieters mindestens einmal jährlich abgefragt.

Eine Verteilung nach Verbrauch erfolgt nur in den Fällen, in denen alle Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit mit Wasserzählern ausgestattet sind. Ein Anspruch auf Wasserzähler besteht jedoch nicht. Die Kosten der Wasserzähler sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung sind umlagefähig. Sind noch nicht alle Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit mit Wasserzählern ausgestattet, so erfolgt die Umlage der Wasser- und Entwässerungskosten nach wie vor nach Anzahl der Personen.

### **Kosten der Entwässerung (Kanalgebühr)**

Hier sind die Kosten für die Entwässerung (Kanalgebühr), welche durch den Wasserversorgungsbetrieb Eschwege gemäß der aktuellen Entwässerungssatzung der Kreisstadt Eschwege erhoben wurden, aufgeführt. Gebührenmaßstab für das Einleiten häuslichen Schmutzwassers ist der Frischwasserverbrauch (siehe oben).

### **Systemvorhaltegebühr**

Für die Bereitstellung des Wasserversorgungsnetzes wird gemäß der aktuellen Wasserversorgungssatzung der Kreisstadt Eschwege eine Systemvorhaltegebühr erhoben. Die Systemvorhaltegebühr wird nach den auf dem Grundstück vorhandenen Wohneinheiten bzw. sonstigen oder gewerblich genutzten Einheiten berechnet.

### **Niederschlagswasser**

Gebührenmaßstab gemäß der Entwässerungssatzung der Kreisstadt Eschwege für das Einleiten von Niederschlagswasser (z.B. Regenwasser, Oberflächenwasser) in die Kanalisation ist die bebaute, versiegelte und künstlich befestigte Grundstücksfläche, von der das Niederschlagswasser in die Abwasseranlage eingeleitet wird oder abfließt.

### **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. Die Umlage erfolgt je Wohnung.

### **Straßenreinigung**

Zu den Kosten gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

### **Müllgebühren**

Es gilt die aktuelle Satzung und Gebührenordnung über die geordnete Abfallentsorgung im Gebiet der Kreisstadt Eschwege.

Die Abfallgebühr setzt sich aus der jährlichen Grundgebühr pro Abfallbehälter und den Leerungsgebühren zusammen (6 Mindestleerungen beim Restmüll und 9 Mindestleerungen beim Bioabfall). Ferner enthalten sind die Kosten der Papierentsorgung und der gelben Tonnen.

Restmüll: Jeder Mieter hat eine Restmülltonne, die Abrechnung erfolgt nach der Rechnung der Kreisstadt Eschwege. Umlagemaßstab nach Mieter.

Biomüll: Alle Mieter des Hauses benutzen i.d.R. gemeinsam die Bio-Mülltonnen. Die Abrechnung erfolgt gemäß der Rechnung der Kreisstadt Eschwege. Umlagemaßstab: nach Wohneinheiten.

Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen (z. B. Beseitigung von unberechtigtem Müll auf Gemeinschaftsflächen), Kosten für Sonderleerungen bzw. zusätzliche Entsorgungskosten bei falscher Befüllung, usw. werden nach der Wohnfläche umgelegt.

### **Haus-/Gebäudereinigung**

Diese Kosten beinhalten die Reinigung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile (z. B. Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Dachbodenräume, Gemeinschaftsräume usw.) sowie die Reinigung der vorhandenen Vordächer durch externe Dienstleister.

### **Kosten der Ungezieferbekämpfung/Schädlingsbekämpfung**

Kosten zur Bekämpfung von Ungeziefer und Schädlingsbefall durch beauftragte Dienstleister werden in dieser Position zusammengefasst.

### **Kosten der Gartenpflege**

Hierzu gehören die Kosten für die Pflege von Rasenflächen und anderer gärtnerisch angelegter Flächen, das Schneiden von Hecken und Büschen, die Laubbeseitigung auf den Grünflächen, die Pflege von nicht dem öffentlichen Verkehr dienenden Plätzen, Zugängen und Zufahrten sowie die Erneuerung von Pflanzen und Gehölz durch vertraglich gebundene Partner.

### **Hausstrom / Beleuchtung /Treppenlicht / Betriebsstrom**

In dieser Position sind die Kosten für die Hausbeleuchtung, die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, usw.) der Allgemeinstrom und der Betriebsstrom (Kabelfernsehen, Klingel-/ Gegensprechanlage, usw.) enthalten, die aus dem Abrechnungsergebnis des gegenwärtigen Versorgers ermittelt wurden.

Es ist nicht ganz richtig, aber es ist erlaubt:

aus Gründen der Praktikabilität werden die Kosten des Betriebsstromes für die Grundversorgung mit Breitbandkabel (Kabelfernsehen) und der Betriebsstrom für die Klingel-/Gegensprechanlage mit unter dieser Kostenart erfasst.

Begründung: Es gibt in der Regel nur einen Allgemeinstrom-Zähler je Haus. Um den geringen Betriebsstrom für das Kabelfernsehen und die Gegensprechanlage/Klingel separat zu erfassen, wäre ein weiterer Zähler erforderlich und somit würden noch weitere Kosten für die entsprechende Zählergebühr anfallen.

### **Außenbeleuchtung**

Die Kosten der Beleuchtung von z.B. Zugangswegen, Zufahrten, Zugängen, Stichstraßen u. ä., welche von den Bewohnern mehrerer Häuser genutzt werden.

### **Schornsteinreinigung**

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung. Insbesondere die Überprüfung sämtlicher Schornsteine, Feuerstätten, Verbindungsstücke und Lüftungsanlagen oder ähnlicher Einrichtungen auf ihre Feuersicherheit und turnusmäßige Abgasmessung.

Die Berechnung der Schornsteinfegerarbeiten erfolgt gemäß der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung. Die Reinigung/Überprüfung der Schornsteine des Hauses wird nach der Wohnfläche umgelegt; die Abgaswegeprüfung erfolgt pro Wohnung. Teilweise werden die Arbeiten nicht jährlich ausgeführt (z. B. Feuerstättenschau), daher kann es zu Abweichungen in der Kostenhöhe kommen.

### **Sach- und Haftpflichtversicherung**

Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Immobilien-/Gebäudeversicherung gegen die Gefahren: Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- sowie sonstige Elementarschäden, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude und den Öltank (Umwelt-/Gewässerschäden).

Die Höhe der Immobilien-/Gebäudeversicherung ist abhängig vom Gebäudetyp sowie der Beschaffenheit des Gebäudes. Als Berechnungsgrundlage dient der aktuell ermittelte Versicherungswert.

Die Versicherungssummen entsprechen den heutigen Wiederaufbaukosten und berücksichtigen jeweils den individuellen Baustil des Gebäudes. Dieser kann sich jedoch aufgrund von getätigten Investitionen entsprechend ändern.

Es werden die Kosten der Immobilienversicherung (F/LW/ST/EL) nach der Wohnfläche, die Kosten der Gebäude-Haftpflichtversicherung nach Anzahl der Wohnungen und die Umwelt-Haftpflichtversicherung (nur bei Liegenschaften mit Heizöltank) nach der Wohnfläche umgelegt.

Dabei ist es uns sehr wichtig, dass unser Bestand nicht unterversichert ist.

Wir empfehlen unseren Mietern dringend, eine Hausrat- und eine Haftpflichtversicherung bei einem Versicherungsunternehmen Ihres Vertrauens abzuschließen.

### **Schneebeseitigung / Winterdienst**

Hierbei handelt es sich um Aufwendungen, die auf der Grundlage des Vertrages über den Winterdienst (Schnee- und Glättebeseitigung) durch externe Dienstleister gemäß Vertrag für den Winterzeitraum in Rechnung gestellt sind.

### **Breitbandkabel/Kabelfernsehen**

Diese Position enthält die Kosten für die Bereitstellung des Breitbandkabelnetzes seitens des Kabelanbieters (Vodafone) auf Grundlage eines Rahmenvertrages. Alle Mieteinheiten sind bis 30.06.2024 vertraglich zum Empfang von Medien angebunden. Die Umlage erfolgt je Wohnung. Die Stromkosten (Betriebsstrom) werden über den Allgemeinstromzähler erfasst (Praktikabilität). Ab 01.07.2024 müssen sich Mieter selbst um die Grundversorgung kümmern.

### **Wartung der Rauchwarnmelder**

Sonstige BK-Kosten gemäß Wartungsvertrag mit externen Dienstleistern (Schornsteinfeger), insbesondere die Kontrolle von Betriebsfähigkeit und -sicherheit. Die Abrechnung erfolgt nach Anzahl der Geräte je Wohnung. Für das Jahr 2023 sind keine Wartungskosten angefallen, weil 2023 alle Geräte erneuert wurden.

### **Legionellen**

Mietshäuser mit einer zentralen Warmwasserversorgung (Großanlage) müssen gemäß Trinkwasserverordnung regelmäßig alle drei Jahre auf Legionellen überprüft/untersucht werden. Anfallende Kosten werden nach der Wohnfläche umgelegt.

### **Sonstige Betriebskosten**

Dachrinnenreinigungen, regelmäßige Dachüberprüfungen, Elektro-Check, Gas-Dichtheitsprüfungen, Wartung Trinkwasserfilter, Reinigung von Kotbrettern, Brandschutzkosten/Wartung Brandschutztüren u. a. sowie Betriebskosten, die aufgrund neuartiger technischer Entwicklung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht absehbar waren.

### **Hinweise**

Betriebskostenabrechnungen sollen für den Vermieter einfach zu erstellen und für den Mieter übersichtlich und leicht nachvollziehbar sein. Deshalb sind gewisse Ungenauigkeiten und damit auch Ungerechtigkeiten durch eine generalisierende Betrachtungsweise im Interesse der Vereinfachung von Betriebskostenabrechnungen hinzunehmen.

Absolute Verteilungsgerechtigkeit bei der Umlage von Betriebskosten wird vom Gesetz nicht gefordert. Denn Umlagegerechtigkeit ist nicht die einzige Anforderung an Betriebskostenabrechnungen. Daneben sind auch Gesichtspunkte der Praktikabilität zu berücksichtigen.

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt werden.

### **Vorbehalt Hinweis:**

Bitte beachten Sie, dass wir uns die Nachforderung von Betriebskosten für den vorangegangenen Abrechnungszeitraum außerhalb dieser Abrechnung vorbehalten, die wegen von uns nicht zu vertretender verspäteter Geltendmachung durch Dritte nicht mehr im Rahmen dieser Abrechnung berücksichtigt werden konnten. Sollten zum Beispiel nach dem Versand der Betriebskostenabrechnung noch Rechnungen bei uns eingehen, welche den Abrechnungszeitraum betreffen, behalten wir uns vor, den noch ausstehenden Betrag später abzurechnen.

Um eventuelle Nachzahlungen auf Nebenkosten für Sie zu vermeiden bzw. geringer ausfallen zu lassen, sind wir bemüht, die Entwicklung der einzelnen Kostenfaktoren durch regelmäßige Kostenkontrolle und auf Ihren Wunsch durch Anpassung Ihrer Betriebskostenvorauszahlungen aufzufangen. Dabei haben wir jedoch auf die verbrauchsabhängigen Kosten keinen Einfluss; hier können Sie dazu beitragen, Ihre Betriebskosten niedrig zu halten. Dass durch Nutzerverhalten Einsparungen möglich sind, haben bereits zahlreiche Mieter bewiesen.

### **Leistungsempfänger**

Empfänger von Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII weisen wir darauf hin, dass die Abrechnung in jedem Fall – gleich ob Guthaben oder Nachforderung – beim zuständigen Sozialträger (z. B. Jobcenter bzw. Werra-Meißner-Kreis) vorgelegt werden muss.

Der Ausgleich von Nachforderungen ist mieterseits zu beantragen.

Wir haben bereits einen „Antrag auf Übernahme der Betriebskostennachzahlung“ vorbereitet, welchen wir den uns bekannten Leistungsempfängern als **Anlage** beigelegt haben. Den Antrag bitte unterschreiben und zusammen mit der Betriebskostenabrechnung beim Amt einreichen. Die Vorlage der Abrechnung beim Amt ist unabhängig von einer eventuellen Direktzahlung der Miete an uns als Vermieter notwendig.

### **Fragen?**

Für Auskünfte steht Ihnen unser Personal während der Sprechzeiten gern zur Verfügung.