

Neuer Betriebskostenspiegel für Regensburg

Im Kalenderjahr 2011 hat der Mieterbund Regensburg mehr als 5.700 Rechtsberatungen durchgeführt. Dabei waren Fragen zu Betriebskostenabrechnungen aus dem Jahre 2010 bei uns Streit- und Beratungsthema Nummer 1.

Zu dem neuen, für Bayern geltenden Betriebskostenspiegel hat auch der Mieterbund Regensburg und die örtlichen, früher gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften Daten für ca. 481.000 qm Wohnfläche (entspricht bei einer Durchschnittswohnung von 70 qm ca. 6.900 Wohneinheiten) im Stadtgebiet geliefert. Dies war mehr als erforderlich, um aus dem bayernweiten einen regionalen Betriebskostenspiegel für Regensburg-Stadt entwickeln zu können.

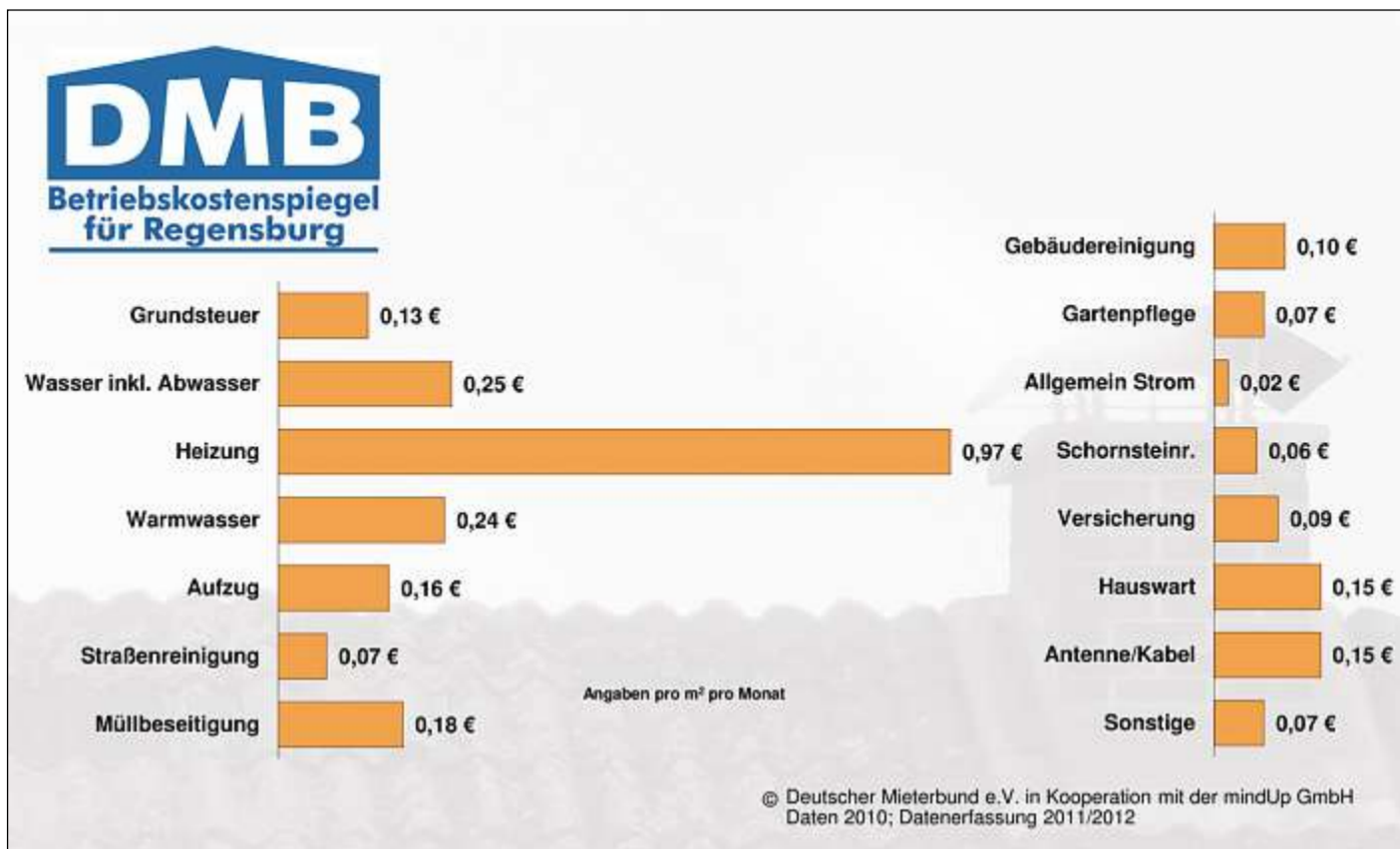
Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit für alle Haushalte in Regensburg herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparungsmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren.

Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können keine verbindlichen Überprüfungen der Abrechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberater des Mieterbundes Regensburg Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen.

So ermitteln Sie Ihre Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Suchen Sie für jeden Betriebskostenposten, den Sie überprüfen möchten, den in Rechnung gestellten **jährlichen Betriebskostenbeitrag** aus Ihrer Abrechnungsperiode ab dem Jahr 2011. Um den **monatlichen Betriebskostenbeitrag pro Quadratmeter** zu erhalten, teilen Sie den jährlichen Betriebskostenbeitrag durch die Zahl 12 und anschließend durch die Anzahl der Quadratmeter der Wohnfläche.

Dieses Ergebnis können Sie mit dem im Regensburger Betriebskostenspiegel angeführten Werten vergleichen und feststellen, wie Ihre Wohnung im Schnitt liegt.



$$\frac{\text{(Jährlicher Betriebskostenbeitrag)}}{12 \cdot \text{(Monate)}} \cdot \text{(Wohnfläche)} = \text{(monatliche Betriebskosten pro m²)}$$

Dieses Ergebnis können Sie mit dem im Regensburger Betriebskostenspiegel angeführten Werten vergleichen und feststellen, wie Ihre Wohnung im Schnitt liegt.

Nochmals alle Betriebskostenarten im Überblick

Nach der Betriebskostenverordnung dürfen – soweit im Mietvertrag wirksam vereinbart – nachfolgende Kosten in tatsächlich angefallener Höhe abgerechnet werden. Die hier genannten Vergleichswerte des aktuellen Betriebskostenspiegels sind Angaben pro Quadratmeter und Monat aus dem Abrechnungsjahr 2010.

Grundsteuer 0,13 Euro

In der Betriebskostenverordnung ist von „laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks“ die Rede, gemeint ist die Grundsteuer.

Wasser / Abwasser 0,25 Euro

Zu den Wasserkosten gehören neben dem reinen Wassergeld auch die Kosten einer Wasseruhr inklusive regelmäßiger Eichkosten, Kosten der Berechnung und Aufteilung unter Umständen auch Kosten für eine Wasseraufbereitungs- oder eine Wasserhebeanlage. In den meisten Fällen er-

folgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopffzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Heizkosten 0,97 Euro

Heizkosten müssen immer dann, wenn eine Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen versorgt, verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Bei der Heizkostenabrechnung müssen Mieter nicht nur die reinen Brennstoffkosten für Gas, Öl oder Fernwärme zahlen, sondern auch so genannte Heizungsnebenkosten, wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstleistungen.

Warmwasser 0,24 Euro

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

Aufzug 0,16 Euro

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzugsanlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und die Kosten einer Notrufbereitschaft. Reparaturkosten für den Aufzug sind niemals Betriebskosten.

Straßenreinigung 0,07 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen. Auch die Kosten des Winterdienstes können hierunter fallen.

Müllbeseitigung 0,18 Euro

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleu-

se oder andere Systeme zur Erfassung der Müllmengen. Keine Kosten der Müllbeseitigung sind es, wenn Container aufgestellt werden, um nach Umbau- oder Modernisierungsarbeiten Bauschutt abzufahren oder Sperrmüll zu entsorgen.

Gebäudereinigung 0,10 Euro

Das sind Kosten für die Säuberung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen oder Aufzug. Soweit Mieter laut Mietvertrag verpflichtet sind, die Gemeinschaftsräume selbst in regelmäßigen Abständen zu reinigen, fallen keine umlagefähigen Gebäudereinigungskosten an.

Gartenpflege 0,07 Euro

Das sind Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehözen sowie der Neuanlegung des Rasens. Hierunter können auch Kosten für die Pflege von Spielplätzen fallen, einschließlich der Erneuerung von Sand.

Allgemein Strom 0,02 Euro

Das sind die Stromkosten für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküche.

Schornsteinreinigung 0,06 Euro

Hierunter fallen die Schornsteinfegerkosten und die Kosten der ggf. notwendig werdenden Immissionsmessungen.

Versicherung 0,09 Euro

Gemeint sind Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug. Auch Kosten für eine Versicherung gegen Elementarschäden, wie Überschwemmungen oder Erdbeben, zählen hierzu. Dagegen sind die Prämien für die Rechtsschutzversicherung oder die Hausratversicherung des Vermieters keine Betriebskosten.

Hauswart 0,15 Euro

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie zum Beispiel Haus-, Treppen- und Straßenreinigung, Gartenpflege, Bedienung und Überwachung der Sammelheizung, der Warmwasserversorgung und des Fahrstuhls. Soweit der Hausmeister auch für Reparaturen oder Verwaltungsarbeiten im Haus zuständig ist, gehört dies nicht in die Betriebskostenabrechnung. Ist der Hausmeister auch für Gartenpflegearbeiten oder die Hausreinigung verantwortlich, dürfen diese Betriebskostenpositionen in der Regel nicht mehr eigenständig abgerechnet werden. Es sei denn, zusätzliche Arbeitskräfte oder Dienstleistungen werden als Hausreinigung bzw. Gartenpflege abgerechnet.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen 0,15 Euro

Die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder die Kosten des Betriebs des Breitbandkabelnetzes sind umlagefähige Betriebskostenpositionen.

Sonstige Kosten 0,07 Euro

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch für Prüfgebühren für einen Feuerlöscher oder die Dachrinnenreinigung sind denkbare „sonstige Betriebskosten“. Voraussetzung ist immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den **früher gemeinnützigen Regensburger Wohnungsbaugesellschaften**, vor allem bei der **Stadtbau GmbH Regensburg** und auch bei **der REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG** für ihre tatkräftige Unterstützung.

Der Mieterbund bedankt sich bei allen Mitwirkenden recht herzlich!

Schön hier.

Hier liefern wir seit vielen Jahren zuverlässig Energie und Trinkwasser. Hier fördern wir Sport und Kultur, alles was Ihr Leben lebenswert macht. Hier sind Sie und wir daheim. Gut für Regensburg. Gut für die Region. Ihre REWAG.

Energie

Trinkwasser

Leben

Immer für Sie nah!
REWAG
www.rewag.de

DMB Mieterbund Regensburg e. V.
Am Römling 7
93047 Regensburg
Tel.: 09 41/5 57 54
www.mieterbund-regensburg.de

Baugenossenschaft · Margaretenau eG
Lindenstrasse 21 · 93049 Regensburg
Tel. (0941) 21960 · Fax (0941) 23354
www.margaretenau.de
baugenossenschaft@margaretenau.de

WOHNUNGSBAU SIEDLUNGSWERK WERKVOLK eG
Hans-Thoma-Str. 9, 92224 Amberg, Tel. 09621/7663-0
Theodor-Heuss-Platz 28, 93051 Regensburg, Tel. 0941/92045-0

NEUE HEIMAT REGENSBURG

POSTBAUGENOSSENSCHAFT REGENSBURG eG
gut und sicher wohnen für jung und alt
Brandlberger Straße 108 · 93057 Regensburg
Telefon 0941/4644883-0 · Telefax 0941/4644883-19
E-Mail: info@wgreg.de
Internet: www.wgreg.de

EVANGELISCHE WOHLTÄTIGKEITSSTIFTUNG IN REGENSBURG (EWR)
Alte Manggasse 3
93047 Regensburg
Tel.: 09 41/50 40-11 55
Fax: 09 41/50 40-10 29
E-Mail: info@ewr-stiftung.de

KOLLEGIATSTIFT ST. JOHANN
VIEREIMERGASSE 1/1
93047 REGENSBURG
TEL. (09 41) 5 54 38 · FAX 5 16 69

Gemeinnützige Baugenossenschaft Stadtamhof und Umgebung eG
Lusenstraße 1
93059 Regensburg
Tel. 09 41/4 16 20, Fax 09 41/44 71 22
info@gbg-stadtamhof.de