

# Betriebskosten

**Sehr geehrte Mieter,**

**nachstehend wollen wir auf die am häufigsten gestellten Fragen zu der Thematik „Betriebskosten“ eingehen.**

## **Was sind Betriebskosten?**

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück und durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend (wiederkehrend) entstehen und auf die Mieter generell umgelegt werden können.

Sie sind ein wesentlicher Faktor der Bewirtschaftungskosten eines Hauses und haben deshalb regelmäßig Auswirkungen auf die Miethöhe.

Welche Kosten als Betriebskosten gesetzlich anerkannt sind, ist in der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 und der Heizkostenverordnung geregelt.

## **Was gehört alles zu den Heizkosten?**

Diese beinhalten nicht nur die Kosten für die Brennstoffe (Gas, Öl oder Kohle), die sich auf die spätere Heizkostenabrechnung niederschlagen, sondern auch den Strom, den jede zentrale Heizanlage verbraucht sowie die anfallenden Bedienungskosten.

Ein weiterer Bestandteil der Heizkosten sind die Aufwendungen für die regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit der Anlage und ihre Einstellung durch einen Fachmann.

Abrechnungsrelevant sind auch folgende Positionen:

- die notwendige Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes der Heizung,
- die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschriebenen Messungen,
- die Verbrauchserfassung, Berechnung und Aufteilung auf die einzelnen Mieter.

Rechtsgrundlagen sind die Heizkostenverordnung und die Vereinbarungen im Mietvertrag.

## **Was gehört alles zu den Warmwasserkosten?**

Die Kosten für die Wassererwärmung entsprechen denen der Heizkosten.

Ferner gilt für alle Wohnungsarten: Zunächst muss das vom WAL gelieferte Trinkwasser bezahlt werden, soweit hierüber nicht gesondert abgerechnet wird.

Neben den Verbrauchskosten zählen dazu die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten für eventuelle Zwischenzähler sowie der Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage (Pumpe etc.) und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der dafür benötigten Aufbereitungstoffe.

Bei Fernwarmwasser gilt Ähnliches wie bei der Fernwärme. Hier werden auf die Mieter die Kosten der Lieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten für den Betrieb der dazugehörigen Hausanlage umgelegt.

## **Warum sind die Kosten je m<sup>2</sup>/Wohnfläche in den Liegenschaften unterschiedlich?**

Ausschlaggebend hierfür sind vor allem die unterschiedlichen Verhältnisse zwischen den einzelnen Liegenschaften. Bei der Betrachtung der Kosten ist immer von den konkreten Verhältnissen auszugehen.

Zum Beispiel führt eine sehr große zu pflegende Grünfläche bei einer verhältnismäßig kleinen Gesamtwohnfläche der Liegenschaft zu anteilig höheren Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche als bei einer

kleinen zu pflegenden Grünfläche mit einer verhältnismäßig großen Gesamtwohnfläche je Liegenschaft.

### **Welche Auswirkungen hat die Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 auf bestehende Mietverhältnisse?**

Auf die Zahlung der Grundmiete hat die Mehrwertsteuererhöhung grundsätzlich keine Auswirkungen. Schließlich besteht für Wohnraum-Mietverhältnisse keine Mehrwertsteuerpflicht. Allerdings ergeben sich 3%ige Erhöhungen bei all den Betriebskosten, die im alten Jahr noch mit 16 % versteuert wurden.

Dies betrifft:

- Heizung
- Beleuchtung, Strom für die Hausanschlusstation (HA-Station)
- Gas
- Kabelfernsehen
- Fenster-/Hausreinigung
- Wartung Wasser/Abwasser, Aufzüge, HA-Station
- Hauswart
- Grubenreinigung
- Schornsteinreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege/Spielplätze

Die Mehrwertsteuererhöhung wird bei der künftigen Bemessung der Vorauszahlung berücksichtigt.

### **Wie wird die Preisentwicklung von Gas, Öl und Strom in der Zukunft aussehen?**

Problematischer als die Mehrwertsteuererhöhung ist aus Sicht der Wohnungsgesellschaft die Preisentwicklung bei Gas, Öl und Strom zu sehen. Die deutlichen Erhöhungen in diesen Bereichen führten zu höheren Kosten, die von der KWG leider nicht beeinflussbar sind. Die Wohnungsgesellschaft reicht dabei in einer Art „Inkasso“ lediglich die tatsächlich entstandenen und in Rechnung gestellten Betriebskosten an die Mieter weiter.

### **Erhöhung Grundgebühr Müll**

Der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“ hat zum 01.01.2007 die Grundgebühr für die Müllentsorgung auf 29,52 €pro Person erhöht.

### **Antennengebühr/Kabelgebühr**

In dieser Kostenart sind die Kosten für die Bereitstellung und Wartung des Kabelanschlusses sowie die Kosten für die Bereitstellung des Empfangssignals für die sog. Grundversorgung (ARD, ZDF, RBB, MDR). Diese Kosten stehen nicht im Zusammenhang mit den öffentlich-rechtlichen Gebühren der GEZ, welche unabhängig von der Empfangsart (Kabel, Antenne oder Satellit) auf gesetzlicher Grundlage erhoben werden und vom Mieter separat zu entrichten sind. Die Kosten für private Fernsehsender und Dritte Programme müssen durch den Mieter selbst getragen werden.

### **Was beinhaltet die Tabelle „Veränderung der zukünftigen monatlichen Vorauszahlungen“?**

In unserer Tabelle werden Ihnen bekannte Preisänderungen dargestellt.

Unter dem Verbrauchsanteil aus der Abrechnung 2006 wird grundsätzlich der Anteil aus der aktuellen Betriebskostenabrechnung (des Jahres 2006) eingestellt. Um eine angemessene Betriebskostenvorauszahlung zu ermitteln, werden die Kosten der abgelaufenen Abrechnungsperiode (2006) unter Beachtung der uns bekannten Preisänderungen neu berechnet und so die voraussichtlichen Kosten der laufenden Abrechnungsperiode (2006) eingeschätzt.

Kostenentwicklungen, die aus dem unterschiedlichen Verbrauchsverhalten der Mieter (wie z. B. Kosten für Wasser/ Abwasser) oder dem Umfang von Dienstleistungen (wie z. B. Häufigkeit des Winterdienstes oder der Rasenmäh) resultieren, können in dieser Tabelle nicht berücksichtigt werden.