

Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg:

Neuer Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg 2,17 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter müssen in Baden-Württemberg im Durchschnitt 2,17 Euro/qm/Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete bis zu 3,29 Euro/qm/Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2013 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten 3.158,40 Euro für das Abrechnungsjahr 2013 aufgebracht werden.

Während in den westlichen Bundesländern im Durchschnitt 2,17 Euro/qm/Monat gezahlt wurde, waren es in den östlichen Bundesländern 2,28 Euro. Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen hier 12 Cent, d.h. rund 8 Prozent höher und die Kosten für Warmwasser lagen 4 Cent über den Durchschnittswerten im Westen. Dafür waren die kommunalen Gebühren, also Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllbeseitigung in den westlichen Bundesländern teurer, genauso wie die Kosten für Versicherungen oder für Dienstleistungen wie Gebäudereinigung, Gartenpflege oder Hausmeister.

Regionale/lokale Unterschiede groß

Insbesondere bei den Betriebskostenpositionen Grundsteuer, Wasser/Abwasser oder Müllbeseitigung ergeben sich regional bzw. lokal teilweise erhebliche Preisunterschiede. Das gilt auch für Heizkosten und Warmwasser. Hier werden die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse und starke Preisunterschiede, insbesondere bei Gas und Fernwärme bestimmt.

Presseinformation

Datum: 24. August 2014

Heizung und Warmwasser 2013

Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind auch im Abrechnungsjahr 2013 weiter gestiegen, jetzt auf 1,57 Euro/qm/Monat. Das sind für eine 80 Quadratmeter große Wohnung 1.507,20 Euro im Jahr. Letztlich entfallen 72 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser.

Der Anstieg der „warmen Betriebskosten“ 2013 ist zum einen auf die kälteren Wintermonate insbesondere zu Beginn des Jahres und damit auf einen um rund 5 Prozent höheren Energieverbrauch zurückzuführen. Zum anderen wurden Gas und Fernwärme im Jahresdurchschnitt 1,3 bzw. 2,8 Prozent teurer. Der Preisrückgang beim Heizöl im Kalenderjahr 2013 schlägt sich dagegen noch nicht wie erwartet bei den Heizkosten nieder. Denkbar ist, dass viele Vermieter noch im letzten Quartal 2012 getankt haben bzw. nachtanken mussten und dieses vergleichsweise teure Heizöl noch 2013 verbraucht wurde.

Ausblick 2014

2014 dürfte aus Mietersicht ein gutes Abrechnungsjahr werden. Mieter können mit niedrigeren Betriebskosten und damit sogar mit Rückzahlungen rechnen. Zwar sind 2014 in vielen Städten und Gemeinden die Grundsteuern zum Teil deutlich erhöht worden, aber die Kosten für Wasser und Abwasser sind um nur 0,7 Prozent gestiegen und die für die Müllbeseitigung sind sogar leicht gesunken. Entscheidend ist aber, die Heiz- und Warmwasserkosten fallen für das Kalenderjahr 2014 spürbar niedriger aus als 2013. Wegen der deutlich wärmeren Wintermonate 2014 ist der Heizenergieverbrauch um 20 bis 25 Prozent gesunken. Das gilt auch für die Energiepreise. Der Gaspreis sank um 0,1 Prozent, der für Fernwärme um 1,3 Prozent und der für Öl um 7,8 Prozent. Auch wenn es lokal/regional unterschiedliche Preisentwicklungen geben kann, die Prognose für 2014 ist gut.

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 2013.

Heizkosten **1,25 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 Wärmemessdienstfirmen.

Warmwasser **0,32 Euro**

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

Wasser / Abwasser **0,34 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 erfolgt die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Verteilerschlüssel „Kopfzahl“ oder „Wohnfläche“. Nur im Neubaubereich muss zwingend verbrauchsabhängig anhand von Wasseruhren in den Wohnungen abgerechnet werden.

Zu den Entwässerungskosten gehören die städtischen Kanalgebühren. Hierzu können aber auch die Kosten für eine private Anlage bzw. die Kosten für Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube gezahlt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

P r e s s e i n f o r m a t i o n

Datum: 24. August 2014

Grundsteuer

0,19 Euro

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

Hauswart

0,24 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.

Müllbeseitigung

0,10 Euro

Hierunter fallen die Kosten der Müllabfuhr, auch die laufenden Kosten für einen Müllschlucker, eine Müllschleuse 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.

Presseinformation

Datum: 24. August 2014

Aufzug

0,15 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.

Gebäudereinigung

0,17 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.

Sach- und Haftpflichtversicherungen

0,15 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.

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen

0,12 Euro

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

P r e s s e i n f o r m a t i o n

Datum: 24. August 2014

Gartenpflege **0,08 Euro**

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

Allgemeinstrom **0,05 Euro**

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

Straßenreinigung **0,06 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.

Schornsteinreinigung **0,03 Euro**

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

Sonstige Kosten **0,04 Euro**

Hierunter können die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus fallen. Auch 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.