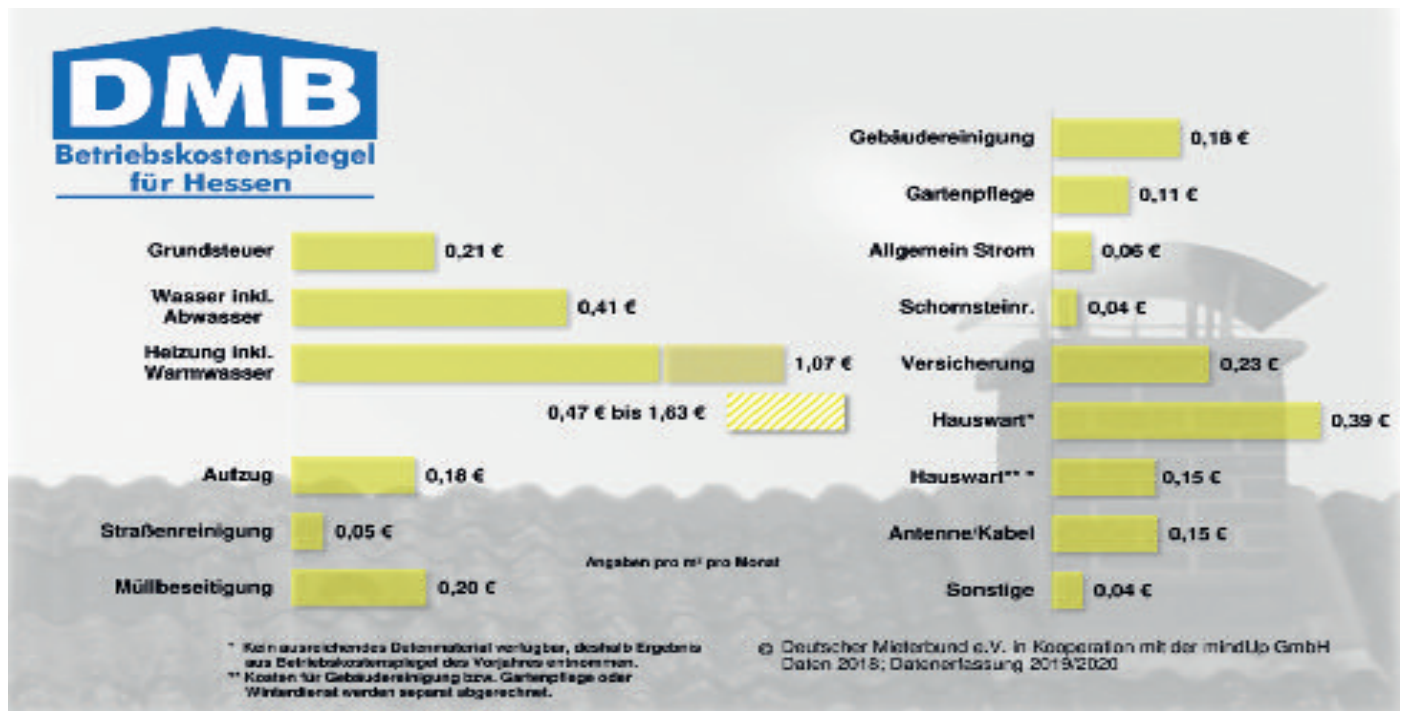


Deutscher Mieterbund – Landesverband Hessen e.V.

Der Betriebskostenspiegel



Der jetzt veröffentlichte Betriebskostenspiegel für das Abrechnungsjahr 2018/2019 wurde nunmehr durch den Deutschen Mieterbund – Landesverband Hessen e.V. vorgelegt. Dem neuen Betriebskostenspiegel liegen tausende von Betriebskostenabrechnungen aus ganz Hessen zugrunde. Die Daten aus diesen Abrechnungen beziehen sich auf mehr als eine Million Quadratmeter Mietwohnungsfläche, so dass eine umfassende und re-

präsentative Aussage zur Durchschnittshöhe von Betriebskosten in Hessen möglich ist. Ziel des Betriebskostenspiegels ist es, Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl für Wohnungssuchende als auch für die hunderttausenden von Haushalten in Hessen herzustellen, die jährlich Betriebskostenabrechnungen erhalten. Gleichzeitig soll der Betriebskostenspiegel Anhaltspunkte für eine Überprüfung der Abrechnung

nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten liefern und Vermietern Hinweise geben, wo Einsparmöglichkeiten existieren und Maßnahmen eingeleitet werden sollten, um überhöhte Betriebskosten zu reduzieren, teilt Rechtsanwältin Eva-Maria Winckelmann, Verbandsdirektorin beim DMB-Landesverband Hessen mit. Mit Hilfe des Betriebskostenspiegels können zwar keine verbindlichen Überprüfungen der Ab-

rechnungen oder der einzelnen Kostenhöhen durchgeführt werden. Abweichungen von den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels können aber für den Mieter oder den Rechtsberater des jeweiligen Mietervereins Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Das gilt insbesondere dann, wenn die Abrechnung Werte ausweist, die deutlich über den Daten des Betriebskostenspiegels liegen. ■

Neuer Betriebskostenspiegel für Hessen

Bis zu 3,08 Euro pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt

Mieter müssen in Hessen im Durchschnitt 2,43 Euro pro Quadratmeter und Monat für Betriebskosten zahlen. Rechnet man alle denkbaren Betriebskostenarten mit den jeweiligen Einzelbeträgen zusammen, kann die sogenannte zweite Miete sogar bis zu 3,08 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen. Das sind die Ergebnisse aus dem aktuellen Betriebskostenspiegel, den der DMB-Landesverband

Hessen jetzt auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2018/2019 vorlegt. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung müssten bei Anfallen aller Betriebskostenarten knapp 3.000 Euro für das Abrechnungsjahr 2018/2019 aufgebracht werden.

Heizung und Warmwasser
Die Kosten für Heizung und Warmwasser im Abrechnungs-

jahr 2018//2019 liegen jetzt im Durchschnitt bei 1,07 Euro je Quadratmeter. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Höhe der Kosten vor allem durch klimatische Einflüsse, den energetischen Zustand der Wohnung und von starken Preisunterschieden sowohl zwischen den Energieträgern Heizöl, Gas und Fernwärme als auch zwischen den einzelnen Gas- und Fernwärmeversorgern bestimmt

wird. Die vom Mieterbund ausgewerteten Daten weisen eine Bandbreite von 0,47 bis 1,63 Euro pro Quadratmeter und Monat aus. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergeben sich somit durchschnittliche Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1.030 Euro im Jahr. Letztlich entfallen damit rund 30 Prozent der tatsächlich gezahlten Betriebskosten auf Heizung und Warmwasser. ■

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 2018/2019 für Hessen.

Heizung inkl. Warmwasser 1,07 Euro

(Bandbreite 0,47 bis 1,63 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 die sogenannten Heizungsnebenkosten wie Betriebsstrom, Heizungswartung und Kosten für Wärmemessdienstfirmen. Die Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung werden in aller Regel ebenfalls verbrauchsabhängig abgerechnet. Hier gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Heizkostenabrechnung.

Wasser/Abwasser 0,41 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 gezählt werden. Auch von der Gemeinde per Abgabenbescheid erhobene Kosten, wie Sielgebühren, Oberflächenentwässerung, Regenwasser oder Niederschlagswasser, gehören zu den Entwässerungskosten.

Grundsteuer 0,21 Euro

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

Hauswart 0,39 Euro

Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden nicht separat abgerechnet.

Hauswart 0,15 Euro

Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

Zu den typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben gehören körperliche Arbeiten, wie 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, gehören diesbezügliche Kosten 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 0,20 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.

Aufzug 0,18 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 und dürfen nicht abgerechnet werden.

Gebäudereinigung 0,18 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 0,23 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.

Antenne/Kabel 0,15 Euro

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

Gartenpflege 0,11 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. Die Kosten für die Neugestaltung eines Gartens gehören nicht hierzu.

Allgemeinstrom 0,06 Euro

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

Straßenreinigung 0,05 Euro

Hierzu gehören die von der Gemeinde erhobenen Gebühren und die Kosten, die für die Säuberung der Straßen und Fußwege aufgewendet werden müssen.

Schornsteinreinigung 0,04 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 aber immer, dass im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, welche Kosten unter „Sonstiges“ abgerechnet werden dürfen.

Mieterbund Hessen enttäuscht von BGH-Entscheidung

„Das ist eine unglückliche Entscheidung zu Lasten aller betroffenen Mieterinnen und Mieter“, kommentiert Gert Reeh, Vorsitzender beim Mieterbund Hessen, die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Amtshaftung wegen der fehlerhaften Mietpreisbremsenverordnung in Hessen.

Nachdem in Hessen aufgrund der seinerzeit unwirksamen Mietenbegrenzungsverordnung den Mietern ihr Anspruch auf Ersatz von zu viel gezahlter Miete nicht durch die zuständigen Gerichte gewährt wurde, konnte diese nicht vom Vermieter zurückgefordert werden. Und das, obwohl der Hessische Landesregierung im November 2015 bei der Veröffentlichung ein Formfehler unterlaufen war. Dies hatte zur Folge, dass sich alle Mieter zwischen November 2015 und Sommer 2019 nicht auf die Mietpreisbremse berufen konnten, obwohl häufig eine zu hohe Miete



Gert Reeh

gezahlt wurde. Durch die Entscheidung, in der sich der BGH der Meinung der vorinstanzlichen Gerichte angeschlossen hat, bleiben nun viele Mieterinnen und Mieter, die auf die immerhin im Staatsanzeiger veröffentlichte Verordnung gebaut hatten, auf ihrer zu hohen Miete sitzen.

„Dies ist für die Mieterschaft schwer nachvollziehbar“, teilt Reeh weiter mit. „Wenn der Staat offiziell eine Verordnung erlässt und im entsprechenden Organ veröffentlicht, muss man als Bürger darauf vertrauen können. Es wäre daher nur gerecht gewesen, den betroffenen Mietern die Entschädigung zuzuschreiben.“ Glücklicherweise gibt es für 49 hessische Städte und Gemeinden mit der mittlerweile geltenden Mietenbegrenzungsverordnung nun einen besseren Mieterschutz. Die Verordnung gilt seit dem 26. November 2020. Danach gilt, dass bei Neuvermietungen die ortsüblichen Vergleichsmieten nur noch um maximal zehn Prozent überschritten werden dürfen, für Mieterhöhungen ist dort festgelegt, dass in diesen Bereichen maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren mehr gefordert werden darf.

Doch dies ist immer noch zu viel und bringt die Mieterinnen und

Mieter an die Grenzen der Belastbarkeit. Das Land Hessen kommt bisher mit der erforderlichen Neubautätigkeit, insbesondere bei der Schaffung von sozial gefördertem und preisgünstigem Wohnraum, dem tatsächlichen Bedarf nicht nach. Die Bestände schrumpfen weiter – zudem steigen die Mieten selbst jetzt, während der Corona-Pandemie, deutlich stärker an als der allgemeine Verbraucherindex.

Selbst die landeseigene Wohnungsgesellschaft, die Nassauische Heimstätte, erhöht trotz der derzeitigen Bedingungen bei ihren Bewohnern die Miete. Die Mieter brauchen aber eine Atempause. „Daher haben wir gemeinsam mit dem DGB und der Caritas eine Petition ins Leben gerufen, um Druck zu machen. Über die Webseite www.petition-mietenstopp.de können alle betroffenen Mieterinnen und Mieter direkt durch ihre Unterschrift ihre Solidarität bekunden, aber auch alle anderen Bürgerinnen und Bürger, die mit der Entwicklung des Mietmarkts nicht einverstanden sind“, schließt Reeh und bittet um Unterstützung. ■

Gefahrenquelle Schimmel in der Wohnung

In der Beratungspraxis des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main spielen Fragen rund um Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz besonders in den Wintermonaten eine große Rolle. Betroffen von Schimmelbefall sind vor allem Bäder und die Schlafzimmer. Nicht selten führt Schimmelbefall zu Konflikten mit Vermietern und Vermieterinnen.

Schimmel in der Wohnung ist keineswegs nur ein optischer Mangel. In vielen Fällen kommt es zu Gesundheitsschäden bei den Bewohnern und Bewohnerinnen. Daher rät der DMB Mieterschutzverein Frankfurt am Main allen Mietern und Mieterinnen, den Schimmelbefall unverzüglich bei der Vermieterseite

anzuzeigen und das Beheben des Befalls zu fordern.

Es kommt jedoch nicht selten vor, dass sich Vermieterinnen oder Vermieter weigern, den Schimmel zu beheben und die Mietpartei zur Schimmelbeseitigung verpflichtet wollen. Dabei wird dieser häufig falsches Heizen oder Lüften vorgeworfen.

„Bevor es um die Frage geht, ob Mieterinnen bzw. Mieter falsch gelüftet oder geheizt haben, muss die Vermieterseite nachweisen, dass die Ursache für den Schimmelbefall nicht in ihrem Verantwortungsbereich liegt“, sagt Rolf Janßen, Geschäftsführer des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main. Erst wenn dies ausgeschlossen werden kann, geht es um die Frage, ob

die Mieter schuldhaft den Schimmel verursacht haben.

Vermieter müssen notfalls auch mit Hilfe eines Sachverständigen abklären, ob die Schäden baubedingt sind, ob die Feuchtigkeit von außen kommt, zum Beispiel durch undichte Stellen im Mauerwerk oder Dach, oder ob ein verdeckter Wasserrohrbruch vorliegt. Denkbar als Ursache sind auch eine schlechte Wärmedämmung oder sogenannte Wärmebrücken durch Isolationsmängel.

Bei Raumtemperaturen von 20 bis 22 Grad Celsius und mehrfacher Stoßlüftung (Durchzug) am Tag kann Mietern nach Angaben des

Deutschen Mieterbundes aber kein Vorwurf gemacht werden.

Die Juristinnen und Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt beraten Mieterinnen und Mieter rund um Fragen zum Schimmelbefall in ihrer Wohnung. Es wird empfohlen, zunächst mit einem Thermohygrometer über einen längeren Zeitraum die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit zu protokollieren. Eine erste Einschätzung zu Mängeln in der Wohnung bietet auch der interaktive Online-Check. Hier können Betroffene ihre eigenen Daten eingeben und bekommen passende Tipps zum weiteren Vorgehen. ■