FORTUNA

Informationsbroschüre zu den Betriebskosten

Impressum

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
www.fortuna-eg.de

Die Betriebskosten
3. Ausgabe
Stand: Juli 2014
Verantwortlich:
Frank Miller (Vorstand)
Peter Schümann (Vorstand)

Layout und Gestaltung

LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3–4
10405 Berlin
www.layon.de

EINLEITUNG

Die Betriebskosten sind in den vergangenen Jahren zu einem immer wichtigeren Thema zwischen Mieter und Vermieter geworden. Dies hat zwei Gründe: Zum einen sind sie mittlerweile sprichwörtlich zu einer „zweiten Miete" geworden, einem Kostenfaktor, der das Budget der Mieter erheblich belastet. Zum anderen sind sie durch die Gesetzgebung und die Rechtsprechung zu einem kaum noch zu durchschauenden Regelungsgeflecht ausgebaut worden, das nur noch wenige Fachleute überblicken können.

Wir bemerken dies auch in unserem Arbeitsalltag. Immer wieder werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch die Mieter mit Fragen zum Thema „Betriebskosten" befasst. Da diese Fragen sich häufig wiederholen, haben wir mit dieser Broschüre ein Nachschlagewerk geschaffen, das Transparenz in das Thema bringen soll. Wir wollen Ihnen und uns das Verständnis der komplizierten Fragen rund um die Vorauszahlungen und die Abrechnung der Nebenkosten erleichtern. Wir erhoffen uns dadurch auch eine Erleichterung und Beschleunigung der Verwaltungsabläufe in unserem Hause, da Sie sich mithilfe dieser Schrift die meisten Fragen selbst beantworten können.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Broschüre das Verständnis der alljährlichen Betriebskostenabrechnung erleichtert. Anregungen und Verbesserungsvorschläge für zukünftige Neuauflagen nehmen wir jederzeit gerne entgegen.

Ihre FORTUNA

Der Vorstand

INHALT

1. BETRIEBSKOSTEN BEI DER FORTUNA 6

2. BETRIEBSKOSTEN – EIN ÜBERBLICK 6

2.1 WAS SIND BETRIEBSKOSTEN? 6

2.2 WER TRÄGT DIE BETRIEBSKOSTEN? 6

2.3 DIE BETRIEBSKOSTENVEREINBARUNG 7

2.4 DIE BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN 7

3. DIE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG 7

3.1 DER ABRECHNUNGSZEITRAUM 8

3.2 DIE ABRECHNUNGSFRIST 8

3.3 DIE ABRECHNUNGSEINHEIT 8

3.4 DIE VERTEILUNG DER KOSTEN 8

3.5 DIE BILDUNG UND ABRECHNUNG DES SALDOS 8

3.6 EINWENDUNGEN UND BELEGEINSICHT 8

4. DIE HÖHE DER BETRIEBSKOSTEN 9

5. DIE BETRIEBSKOSTENARTEN 9

5.1 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH VERBRAUCH 10

5.1.1 Die Heizkosten einschließlich der Warmwasserkosten 10

5.1.2 Die Kosten für Frischwasser und Entwässerung 11

5.2 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH FLÄCHE MIT EINFLUSSMÖGLICHKEIT 11

5.2.1 Die Kosten der Müllbeseitigung 12

5.2.2 Die Kosten der Sperrmüllabfuhr 12

5.2.3 Die Kosten der Beleuchtung 12

5.2.4 Die Kosten der Gebäudereinigung 13

5.2.5 Die Kosten der Gartenpflege 13

5.2.6 Die Kosten des Hauswarts 13

5.3 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH FLÄCHE OHNE EINFLUSSMÖGLICHKEIT . . . 14
5.3.1 Die öffentlichen Lasten . . . 14
5.3.2 Die Aufzugskosten . . . 14
5.3.3 Die Kosten der Straßenreinigung . . . 14
5.3.4 Die Kosten des Winterdienstes . . . 15
5.3.5 Die Kosten der Versicherung . . . 15
5.3.6 Die Kosten für Kabel . . . 15

5.4 SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN . . . 16
5.4.1 Abwasserrohre (Reinigungskosten) . . . 16
5.4.2 Blitzschutzanlagen (Wartungskosten) . . . 16
5.4.3 Brandmeldeanlagen (Wartungskosten) . . . 16
5.4.4 Dachrinnenreinigung . . . 16
5.4.5 Elektrowartung . . . 16
5.4.6 Fensterwartung . . . 16
5.4.7 Feuerlöscher . . . 16
5.4.8 Gasleitungen (Neubaugebiete) . . . 17
5.4.9 Gegensprechanlagen . . . 17
5.4.10 Klingelanlagen . . . 17
5.4.11 Lüftungsanlagen . . . 17
5.4.12 Rückstausicherung . . . 17
5.4.13 Rauchmelder . . . 17
5.4.14 RWA-Anlagen . . . 17
5.4.15 Schließanlagen . . . 17
5.4.16 Legionellenprüfung . . . 17

6. ANHANG . . . 19

6.1 ABC DER HEIZ- UND WASSERKOSTEN . . . 19

6.2 ZAHLEN ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG FORTUNA 2013 . . . 25

1. BETRIEBSKOSTEN BEI DER FORTUNA

Betriebskosten sind das Entgelt für die vielfältigen Leistungen, die die Lieferanten für die Mieter, für das Unternehmen, für unsere Häuser und Wohnungen Tag für Tag erbringen. 2013 kaufte die FORTUNA für gut 7 Millionen Euro Betriebskostenleistungen ein.

Wir achten darauf, dass dies so ressourcenschonend wie möglich geschieht, um auch an dieser Stelle einen Beitrag zur Erhaltung unserer natürlichen Lebensgrundlagen zu erbringen.

Unser Ziel sind niedrige Betriebskosten, aber nicht um jeden Preis. Wir sehen nicht nur auf die Höhe der Kosten, sondern auch auf die Qualität der Leistungen. Denn Sie sollen bei uns nicht nur günstig, sondern auch gut und sicher wohnen. Im Interesse der Mitglieder und im Interesse der FORTUNA versuchen wir immer wieder günstige Preise zu erzielen, um die Betriebskosten niedrig zu halten. Wir achten aber auch auf eine hohe Dienstleistungsqualität und darauf, dass die Mitarbeiter, die z. B. als Reinigungskräfte arbeiten, fair entlohnt werden.

Bei all dem wissen wir, dass wir unsere Ziele nur erreichen können, wenn wir unsere Mieter und Lieferanten in diesem Prozess als Partner wahrnehmen. Betriebskostenleistungen werden von den Lieferanten der Genossenschaft erbracht und von den Mietern in Anspruch genommen. Sie sind daher unsere natürlichen Partner bei allen Vorhaben rund um die Themen Wärme, Wasser, Reinigung, Müll, etc, ohne die wir unsere Ziele nicht erreichen können. Transparenz, Dialog und praktische Zusammenarbeit sind die Instrumente, mit denen wir Ihr Vertrauen gewinnen und bewahren wollen. Dies erfordert die enge Zusammenarbeit der Mieter, der Lieferanten und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FORTUNA. Es darf sich nicht auf einen Aspekt beschränken, sondern muss neben den Akteuren auch die Inhalte zusammenführen.

Die richtigen Lösungen müssen tagtäglich immer wieder im Dialog erarbeitet werden. Damit die richtigen Entscheidungen gefällt werden, müssen alle Beteiligten umfassend informiert sein. Deshalb dient die vorliegende Broschüre unseren Mietern, unseren Lieferanten und auch uns selbst.

2. BETRIEBSKOSTEN – EIN ÜBERBLICK

2.1 WAS SIND BETRIEBSKOSTEN?

Wenn Sie bei der FORTUNA eine Wohnung anmieten, erwarten Sie nicht nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Sie erwarten viel mehr. Sie erwarten Wärme, wenn es kalt ist, warmes Wasser zum Duschen, saubere Flure und Treppenhäuser, ein gepflegtes Wohnumfeld, einen Aufzug, der Sie sicher und zuverlässig zu Ihrer Wohnung bringt, einen Hauswart, der nach dem Rechten sieht, Licht im Hausflur, eine regelmäßige Müllentsorgung, einen zeitgemäßen Rundfunk- und Fernsehempfang und noch so manches andere. All diese Leistungen, die Ihnen das Wohnen in den FORTUNA Wohnungen so angenehm wie möglich machen sollen, werden von den Mitarbeitern der FORTUNA und von beauftragten Firmen erbracht. Die Kosten, die dadurch entstehen, sind die sogenannten Betriebskosten.

Nicht zu den Betriebskosten zählen die Aufwendungen, die für die Modernisierung und Instandhaltung oder Instandsetzung der Häuser und Wohnungen entstehen. Das gleiche gilt für die Kosten, die durch die Verwaltung verursacht werden, also z. B. die Löhne und Gehälter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Zentrale oder die Kosten des Verwaltungsgebäudes. Auch die Mietausfälle durch Leerstand oder Mietrückstände gehören nicht zu den Betriebskosten. All diese Kosten bestreitet die Genossenschaft aus der Nettokaltmiete.

2.2 WER TRÄGT DIE BETRIEBSKOSTEN?

Die Betriebskosten trägt zunächst einmal die FORTUNA. Das Unternehmen bezahlt die Hauswarte und die Lieferanten oder wird vom Staat für die Grundsteuer oder die Straßenreinigung in Anspruch genommen. Es gibt lediglich eine Ausnahme, nämlich den Strom, den Sie in Ihrer Wohnung verbrauchen. Diesen beziehen Sie direkt von Ihrem Stromlieferanten. Er ist daher nicht Teil der Betriebskosten. Ab 2015 werden auch die Kosten für die Kabelsignale direkt zwischen den Mietern und dem Lieferanten abgerechnet.

Die Betriebskosten sind jedoch nicht Teil der kalkulierten Miete, wie sie sich aus dem Berliner Mietspiegel ergibt. Diese wird immer ohne Betriebskosten berechnet. Um die Betriebskosten zu refinanzieren, werden sie daher aufgrund einer in jedem abgeschlossenen Mietvertrag enthaltenen Vereinbarung auf die Wohnungsmieter umgelegt. Dies ist im Gesetz so vorgesehen und entspricht der in Berlin üblichen Praxis. Neben der Miete zahlen Sie darauf monatliche Vorauszahlungen. Einmal jährlich werden dann

in der Abrechnung die angefallenen Betriebskosten den Vorauszahlungen gegenüber gestellt. Ergibt sich aus dieser Abrechnung, dass Sie mehr vorausbezahlt haben als die tatsächlichen Kosten, die auf Ihre Wohnung entfallen, dann zahlt Ihnen die FORTUNA diese Überzahlung zurück. Im umgekehrten Fall müssen Sie eine Nachzahlung an die FORTUNA leisten.

Am Ende werden die Betriebskosten daher von Ihnen getragen. Die Betriebskosten der Leerwohnungen trägt die FORTUNA, so als wäre sie die Mieterin dieser Leerwohnungen.

2.3 DIE BETRIEBSKOSTENVEREINBARUNG

In jedem Mietvertrag zwischen einem Mieter und der FORTUNA wird vereinbart, dass der Mieter neben der Miete auch die Betriebskosten trägt. Zusätzlich wird vereinbart, dass der Mieter auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen leistet und dass darüber einmal jährlich abgerechnet wird. Darauf haben Sie auch einen gesetzlichen Anspruch.

In der Betriebskostenvereinbarung teilen wir Ihnen mit, welche Betriebskosten anfallen. Dazu beziehen wir uns auf die zugrundeliegende gesetzliche Regelung, die Betriebskostenverordnung, kurz BetrKV. In der BetrKV hat der Gesetzgeber im Einzelnen die 17 Betriebskostenarten aufgeführt, die auf die Wohnungsmieter umgelegt werden dürfen.

2.4 DIE BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN

Auf die Betriebskosten leisten Sie monatliche Vorauszahlungen. Auch dies wird im Mietvertrag vereinbart. Die Höhe dieser Vorauszahlungen wird von uns nach bestem Wissen und Gewissen kalkuliert, damit Sie bei der Abrechnung keine hohen Nachzahlungen zu erwarten haben. Da ein großer Teil der Betriebskosten vom individuellen Verbrauch der Mieter abhängt, lassen sich Nachzahlungen nicht immer vermeiden. Seitens der FORTUNA werden die Betriebskostenvorauszahlungen bei der Vermietung anhand der Durchschnittswerte aller Mieter des Hauses kalkuliert.

Nach jeder Abrechnung werden die künftigen Betriebskostenvorauszahlungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften anhand des Abrechnungsergebnisses und der zu erwartenden Kostenentwicklung angepasst. Wenn Sie den Eindruck haben, Ihre Vorauszahlungen sind zu gering oder zu hoch, beispielsweise aufgrund des Einzuges oder des Auszuges eines Mitbewohners, sprechen Sie mit uns. In begründeten Fällen können die Vorauszahlungen auch innerhalb des Jahres jederzeit geändert werden.

Die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen beeinflusst ganz erheblich das Ergebnis Ihrer Betriebskostenabrechnung. Bei gleichen Wohnungen und gleichen Verbräuchen können daher je nach Höhe der geleisteten Vorauszahlungen unterschiedliche Abrechnungssalden herauskommen. Wenn Sie Ihre Wohnung mit einer anderen vergleichen wollen, müssen Sie daher immer die Höhe der Kosten vergleichen, nicht die Abrechnungssalden.

3. DIE BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG

Einmal jährlich bekommen Sie von der FORTUNA eine Betriebskostenabrechnung. Darin wird über die im Laufe des Vorjahres angefallenen Betriebskosten für Ihre Wohnung abgerechnet und den Kosten werden die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen gegenüber gestellt. Ergibt sich aus dieser Abrechnung, dass Sie mehr vorausbezahlt haben als die tatsächlichen Kosten, die auf Ihre Wohnung entfallen, dann zahlt Ihnen die FORTUNA diese Überzahlung zurück. Im umgekehrten Fall müssen Sie eine Nachzahlung an die FORTUNA leisten.

Die Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung sind in den vergangenen Jahren ständig gewachsen. Gerade die formalen Anforderungen an sie sind für Nichtjuristen kaum noch nachvollziehbar. Dabei ist die Betriebskostenabrechnung vom Grundsatz her etwas ganz einfaches, nämlich eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben. Sie muss einige Mindestangaben enthalten, und zwar:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten des Objektes (in der Regel das Gebäude, in dem Sie wohnen),
- die Angabe des Verteilungsmaßstabes,
- die Berechnung des Kostenanteils des einzelnen Nutzers
- sowie die Ermittlung des Saldos durch Abzug der geleisteten Vorauszahlungen von den ermittelten Kosten.

Darüber hinaus soll die Abrechnung aber auch übersichtlich und nachvollziehbar bleiben, da sie nicht für die mit der Materie vertrauten Fachleute gemacht wird, sondern für den mit der Materie nicht vertrauten Mieter, also für Sie. Um dies zu gewährleisten arbeiten wir beständig an der Verbesserung unserer Betriebskostenabrechnungen.

3.1 DER ABRECHNUNGSZEITRAUM

Der Abrechnungszeitraum umfasst immer ein ganzes Jahr. Dies ist gesetzlich vorgeschrieben. Bei der FORTUNA entspricht der Abrechnungszeitraum dem Kalenderjahr, also der Zeit vom 01.01. bis zum 31.12. eines jeden Jahres.

Wenn Sie nur einen Teil eines Jahres bei uns wohnen, muss trotzdem über das gesamte Jahr abgerechnet werden. Sie tragen die Kosten aber nur für den anteiligen Zeitraum, in dem Sie in diesem Jahr bei uns gewohnt haben (sog. Nutzungszeitraum, der auch in der Abrechnung angegeben wird).

3.2 DIE ABRECHNUNGSFRIST

Nach den gesetzlichen Vorgaben muss Ihnen die Abrechnung bis zum Ende des Folgejahres vorliegen. Die Abrechnung für 2013 muss den Mietern also bis zum 31.12.2014 zugegangen sein.

3.3 DIE ABRECHNUNGSEINHEIT

Die FORTUNA bezahlt die Betriebskosten nicht wohnungsweise, sondern immer für ganze Häuser oder Blöcke. Im Rahmen der Abrechnung versuchen wir, die Betriebskosten möglichst individuell auf die einzelnen Gebäude zu verteilen, damit Sie nur das bezahlen müssen, was auch an Kosten durch das von Ihnen bewohnte Haus verursacht wird. Dies ist jedoch nicht immer möglich. So versorgt eine Heizstation in der Regel mehrere Gebäude, auf deren Wohnungen die Kosten dann umgelegt werden. Die Kosten für die Grünpflege des Innenhofes eines Wohnblocks werden ebenso auf die Wohnungen aller Aufgänge verteilt, die um diesen Hof herum liegen. Diese Aufgänge bilden dann für diese Kostenart eine Abrechnungseinheit. Dies führt dazu, dass Ihre Wohnung bei den einzelnen Betriebskostenarten unterschiedlich großen Abrechnungseinheiten angehören kann. Dies macht die Abrechnung komplizierter, erhöht jedoch die Verteilungsgerechtigkeit. Unser Anspruch ist es, Ihnen dies in der Abrechnung möglichst transparent vor Augen zu führen und zu erläutern.

3.4 DIE VERTEILUNG DER KOSTEN

Die insgesamt anfallenden Kosten müssen in der Abrechnung auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden. Wie dies geschieht ist im Mietvertrag und durch den Gesetzgeber festgelegt.

Soweit die Kosten vom individuellen Verbrauch des Mieters abhängen, wie z. B. bei der Heizung oder beim Wasser, wird dieser bei der Verteilung der Kosten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zugrundegelegt. Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten trägt erheblich zum sparsamen Energie- und Wasserverbrauch und damit zur Einsparung von Energie und Wasser bei. Untersuchungen ergaben, dass allein durch das Vorhandensein von Messgeräten Einsparungen zwischen 15 und 20 % der Heizenergie und über 30 % des Wasserverbrauches möglich sind. Damit ist die verbrauchsabhängige Abrechnung eine der günstigsten Möglichkeiten der Ressourcen- und Kostenersparnis.

Alle anderen Betriebskosten werden nach dem Verhältnis der Wohnflächen der an der jeweiligen Abrechnung beteiligten Wohnungen verteilt. Eine Ausnahme bilden die Kosten des Kabelanschlusses. Sie sind unabhängig von der Größe der Wohnung und werden deshalb nach Anzahl der Wohnungen verteilt. Ab 2015 werden die Kosten für die Kabelsignale wie beim Strom für die Wohnung direkt mit dem Lieferanten abgerechnet.

3.5 DIE BILDUNG UND ABRECHNUNG DES SALDOS

Stehen die auf Ihre Wohnung entfallenden Betriebskosten fest, werden von diesem Betrag die vertraglich vereinbarten Vorauszahlungen abgezogen. Sind die Kosten höher als Ihre Vorauszahlungen, so ergibt sich für die FORTUNA ein Nachzahlungsanspruch. Sind Ihre Vorauszahlungen höher, so errechnet sich ein Guthaben zu Ihren Gunsten.

Ihr Nachzahlungsanspruch wird in der Regel in dem auf den Zugang der Abrechnung folgenden Monat von der FORTUNA überwiesen. Eine Nachforderung ist von Ihnen mit der übernächsten Miete zu überweisen.

Sollte es trotz aller Bemühungen doch zu einer größeren Nachzahlung kommen, die Sie nicht in einer Summe zahlen können, so können Sie mit uns über die Möglichkeit einer Ratenzahlung sprechen. Sie müssen uns in einem solchen Fall allerdings darlegen, welche regelmäßigen Einkünfte und Ausgaben vorliegen, welche sonstigen Verbindlichkeiten vorhanden sind, damit wir beurteilen können, ob und in welcher Höhe wir Ratenzahlungen zustimmen können. In einem solchen Fall müssen Sie auch mit einer Erhöhung der Vorauszahlungen rechnen.

3.6 EINWENDUNGEN UND BELEGEINSICHT

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der FORTUNA bieten Gewähr für eine korrekte Betriebskostenabrechnung. Wir versuchen Fehler durch eine Qualitätsprüfung bereits im Vorfeld zu erkennen und zu beseitigen. So führen wir beispielsweise eine Plausibilitätskontrolle durch, bei der wir die ermittelten Kosten mit den durch-

schnittlichen Kosten vergleichen. Bei größeren Abweichungen wird die jeweilige Abrechnung nochmals einer Einzelfallkontrolle unterzogen.

Wenn Sie trotzdem den Eindruck haben, Ihre Abrechnung sei nicht korrekt, sprechen Sie uns an. Wir werden gemeinsam mit Ihnen die Abrechnung nochmals überprüfen. Es ist jedoch erforderlich, dass Sie Ihre Beanstandung möglichst konkret vorbringen. Die allgemeine Aussage, eine Kostenposition sei „völlig überhöht" oder die pauschale Bitte um „Überprüfung der Abrechnung" macht uns eine Bearbeitung Ihres Widerspruchs unmöglich. Es muss vielmehr erkennbar sein, welche Position aus welchem Grund beanstandet wird, damit wir zu genauer Prüfung und gegebenenfalls zu einer Korrektur der Abrechnung in der Lage sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich durch einen Widerspruch die Fälligkeit einer eventuellen Nachzahlung nicht verschiebt.

Sie haben unabhängig davon das Recht, die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungen bei uns einzusehen. Auch bei dieser Gelegenheit sind wir gerne bereit, die Abrechnung gemeinsam mit Ihnen nochmals zu überprüfen und Ihnen offene Fragen zu erläutern. Die Unterlagen stehen Ihnen nach vorheriger Terminabsprache in unserem Hause zur Verfügung. Wir sind auch bereit, Ihnen Fotokopien der Unterlagen gegen Erstattung der Kosten in Höhe von 0,25 € pro Kopie zuzuschicken.

4. DIE HÖHE DER BETRIEBSKOSTEN

Die Betriebskosten nennt man heute auch „die zweite Miete". Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sie in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind und mittlerweile ein Niveau erreicht haben, dass bei 30 % bis 60 % der eigentlichen Miete liegt. Den Anstieg der Betriebskosten zu dämpfen ist daher eine Aufgabe, der sich auch die FORTUNA seit Jahren stellt.
Die durchschnittliche Höhe unserer Betriebskosten lag im Jahr 2013 bei 2,25 € pro m² Wohnfläche im Monat. Eine 65 m² große Wohnung der FORTUNA verursacht somit monatliche Betriebskosten in Höhe von 146,25 €. Die durchschnittlichen Berliner Betriebskosten (Mittelwert) liegen ausweislich der aktuellen Berliner Betriebskostenübersicht bei 3,19 €. Dies ergibt für die 65 m² große Wohnung monatliche Betriebskosten in Höhe von 207,35 €. Die Differenz summiert sich übers Jahr auf etwa 733,20 €. Diesen Betrag sparen Sie, weil Sie Mieter der FORTUNA sind.

Über 50 % der Betriebskosten machen die Positionen Wasser/Abwasser und Wärme aus. Das sind die Kostenarten, die Sie mit Ihrem individuellen Verbrauchsverhalten am stärksten beeinflussen können. Wir werden daher im Folgenden auf diese Positionen besonders intensiv eingehen. Bei den anderen Betriebskostenarten sind die Einflussmöglichkeiten geringer, aber doch in gewissem Umfang vorhanden. Auch darauf werden wir hinweisen.

Auf die Höhe der Kosten der einzelnen Betriebskostenarten gehen wir im jeweiligen Sachzusammenhang mit der Betriebskostenart ein.

5. DIE BETRIEBS-KOSTENARTEN

Auf den folgenden Seiten stellen wir die verschiedenen Betriebskostenarten vor. Inhaltlich folgen wir dabei den Vorgaben der BetrKV. Sie enthält einen Betriebskostenkatalog, der für Wohnraum verbindlich ist. Wir legen bei der Darstellung einen Schwerpunkt darauf, ob die Mietvertragsparteien auf die Kosten Einfluss nehmen können oder nicht.

Zunächst gibt es die Kosten, die zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Dies sind die Kostenarten Heizung und Wasser. Sie machen den größten Teil der gesamten Betriebskosten aus, bieten aber auch die Möglichkeit, aktiv Einfluss zu nehmen. Dadurch können Mieter und Vermieter gemeinsam dafür sorgen, den Anstieg dieser Kosten zu begrenzen. Insoweit gibt es hier ein gemeinsames Interesse. Durch die Abhängigkeit vom individuellen Verbrauch ist auch ein starker Anreiz gegeben, dieses Interesse durch das eigene Verhalten wahrzunehmen.

Bei den Kosten, die nicht verbrauchsabhängig, sondern nach dem Verhältnis der Wohnflächen abgerechnet werden, ist der Anreiz, Kosten durch das eigene Verhalten einzusparen, nicht ganz so ausgeprägt. Aber auch hier gibt es bei einigen Kostenarten die Möglichkeit, auf die Gesamtkosten Einfluss zu nehmen, wie bei den Müllentsorgungskosten oder den Hausreinigungskosten. Schließlich gibt es die Kostenarten, bei denen diese Möglichkeit nicht besteht, wie z. B. die Grundsteuer.

5.1 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH VERBRAUCH

Die Betriebskostenarten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach § 556a Absatz 1 Satz 2 BGB nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung durch die Mieter Rechnung trägt.

Theoretisch kann fast jede Kostenart nach einem Verbrauchsmaßstab verteilt werden. Dies würde jedoch in vielen Fällen einen nicht zu rechtfertigenden Erfassungsaufwand verursachen. In der Praxis wird daher von vier Betriebskostenarten ausgegangen, die üblicherweise verbrauchs- bzw. verursachungsgerecht verteilt werden. Dabei handelt es sich um die Kostenarten:

- Heizung und Warmwasser
- Wasser und Entwässerung

Für die Heiz- und die Warmwasserkosten ist die verbrauchsgerechte Kostenverteilung durch die Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Bei allen andern Kostenarten bleibt es bei der Verteilung nach dem Verhältnis der Wohnflächen bzw. der Stückzahl (Kabelanschluss).

Im Folgenden gehen wir zunächst näher auf die Kostenarten ein, die verbrauchs- bzw. verursachergerecht verteilt werden.

5.1.1 DIE HEIZKOSTEN EINSCHLIESSLICH DER WARMWASSERKOSTEN

Heizkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage. Hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Bei den Warmwasserkosten geht es um die Kosten der Wassererwärmung. Die reinen Wasserkosten werden einheitlich bei den Kosten der Wasserversorgung abgerechnet, da auch Warmwasser das Haus ursprünglich einmal als Kaltwasser erreicht hat und erst im Haus erwärmt wird. Die Warmwassermenge wird bei der FORTUNA mit gesonderten Zählern erfasst.

Die Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten erfolgt nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Die Heizkosten werden danach in einem festgelegten Verhältnis nach Wohnfläche und individuellem Verbrauch verteilt. Zulässig sind Aufteilungen von maximal 70:30 (Verbrauch : Wohnfläche) und minimal 50:50 (Verbrauch : Wohnfläche). Bei der FORTUNA werden die Kosten zumeist im Verhältnis 60:40 verteilt, bei den Neubauten 70:30. Dies trägt dem individuellen Verbrauch am besten Rechnung und gibt Ihnen viel Einfluss auf Ihre eigenen Kosten.

Ihr Verbrauch an Heizenergie wird von Heizkostenverteilern erfasst. Die dort abgelesenen Einheiten ergeben dann Ihren Anteil am Gesamtverbrauch und damit an den Kosten der Abrechnungseinheit, zu der Ihre Wohnung gehört. Einzelheiten entnehmen Sie bitte unter dem Stichwort „Heizkostenverteiler" unserem „ABC der Heiz- und Wasserkosten" im Anhang.

Als Vermieter ist die FORTUNA verpflichtet, die Abrechnung der Heizkosten gemäß den gesetzlichen Vorschriften anteilig nach dem jeweiligen Wärmeverbrauch durchzuführen. Dies war bei Gebäuden mit einem hohen Anteil an Wärme, die nicht über die Heizkörper, sondern über die Verteilungsrohre abgegeben wird, in der Vergangenheit nicht gewährleistet. Die Gerichte haben das immer wieder kritisiert. Es gab aber kein gesetzlich vorgesehenes Verfahren dafür.

Der Gesetzgeber hat darauf reagiert. Die Vorschriften wurden so geändert, dass es nunmehr in der Heizkostenverordnung eine gesetzliche Vorgabe gibt, wie die Heizkosten in diesen Fällen zu ermitteln sind. Das ist die VDI-Richtlinie 2077. Sie muss von uns als Vermieter bei Vorliegen bestimmter Merkmale bei der Abrechnung angewandt werden, um zu einer verbrauchsgerechten und somit rechtmäßigen Heizkostenabrechnung zu gelangen.

Die Verteilung der Kosten für die Wassererwärmung erfolgt nach dem gleichen Maßstab wie die Heizkosten. Ihr Verbrauch wird mit Hilfe des Warmwasserzählers in Ihrer Wohnung festgestellt.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind traditionell der größte Posten in der Betriebskostenabrechnung. In der letzten Berliner Betriebskostenübersicht stellten die Heiz- und Warmwasserkosten mit einem Mittelwert von 1,09 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat mit mehr als einem Drittel der Gesamtkosten die mit Abstand größte Position dar. Die seitdem eingetretene Preisentwicklung hat dies weiter zu Lasten der Heiz- und Warmwasserkosten verschoben. Bei der FORTUNA zahlten Sie dagegen 2013 für diese Position lediglich 0,81 € pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat, also gut ein Drittel weniger als im Berliner Durchschnitt. Dies hat seine Ursache in dem guten Sanierungs-

stand unserer Häuser. Wie gut die Sanierungen der vergangenen Jahre an der Gebäudehülle und an den Heizübergabestationen gewesen sind, können Sie im Übrigen an den Energieausweisen erkennen, die für alle Häuser der FORTUNA auf unserer Homepage www.FORTUNA-eg.de hinterlegt sind.

In unserem ABC der Heiz- und Wasserkosten finden Sie unter dem Stichwort „Heizkosten sparen" Ratschläge dazu, wie man durch einfache Maßnahmen im eigenen Haushalt Heizkosten sparen kann.

5.1.2 DIE KOSTEN FÜR FRISCHWASSER UND ENTWÄSSERUNG

Zu den Wasserkosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Der durchschnittliche tägliche Wasserverbrauch liegt in Berlin bei 116 Litern je Einwohner und Tag. Seit 1991 geht er beständig zurück. In Berlin, also auch in den Beständen der FORTUNA, sind für die Wasserlieferung die Berliner Wasser Betriebe zuständig. Die Kosten des Wasserverbrauchs werden zum einen nach Kubikmetern berechnet. Diese werden an der Hauptwasseruhr der BWB erfasst. Dazu kommen noch die Grundgebühren. Die Grundgebühren entgelten die Vorhaltekosten der Wasserbetriebe und die Kosten des Rohrnetzes, also die verbrauchsunabhängigen Fixkosten.

Die Wasserkosten sind insgesamt nach dem Verbrauch zu verteilen, wenn in den Wohnungen Wasserzähler vorhanden sind. Bei der FORTUNA ist das in allen Beständen der Fall. Die Kosten für die Entwässerung des Niederschlagswassers werden allerdings nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt, da sie nichts mit dem individuellen Verbrauch der Mieter zu tun haben. Näheres zum Niederschlagswasser finden Sie unter dem entsprechenden Stichwort in unserem „ABC der Heiz- und Wasserkosten".

Eine der häufigsten Begründungen für die Ablehnung der Betriebskostenabrechnung ist der Hinweis auf einen zu hohen Wasserverbrauch, der nur darin begründet sein könne, dass die Wasserzähler defekt seien. Dies lässt sich nur durch eine kostenintensive (ca. 150 €) Überprüfung durch einen Fachmann klären. In der Regel stellt sich dabei heraus, dass die Zähler intakt sind. Wir beauftragen die Überprüfung daher nur dann, wenn es objektive und nachvollziehbare Gründe für die Vermutung eines Defektes an dem Wasserzähler gibt. Des Weiteren verlangen wir eine Vereinbarung dahingehend, dass die Kosten der Überprüfung vom Mieter erstattet werden, sollte sich herausstellen, dass der Zähler in Ordnung ist.

Entwässerung ist die Beseitigung von Abwasser. Auch dafür sind die BWB zuständig. Zu den Kosten der Entwässerung gehören die an die BWB zu zahlenden Entgelte für die Haus- und Grundstücksentwässerung. Sie setzen sich aus dem Schmutzwasser- und dem Niederschlagswasserentgelt zusammen.

Die Erhebung des Schmutzwasserentgeltes erfolgt anhand des mit dem Wasserzähler gemessenen Wasserverbrauchs. Jeder Liter, der an Frischwasser geliefert wird, muss in der Regel auch wieder entwässert werden. Dies gilt nicht für Wasser, das nachweislich zur Gartenbewässerung genutzt wird. Dies wird mit einem separaten Zwischenzähler ermittelt.

Die Kosten für das Niederschlagswasser werden von den Wasserbetrieben nach der versiegelten Fläche, von der aus das Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangt, berechnet. Die Kostenverteilung auf die Mieter erfolgt nach dem Wohnflächenmaßstab.

Die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung betrugen in Berlin nach den Zahlen der letzten Berliner Betriebskostenübersicht im Mittel 0,48 € pro m² monatlich. Sie sind damit die zweitgrößte Position nach den Kosten für Heizung und Warmwasser und machen damit knapp 15 % der Gesamtkosten aus. Bei der FORTUNA sind es lediglich 0,36 € pro m².

5.2 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH FLÄCHE MIT EINFLUSSMÖGLICHKEIT

Die zweite große Gruppe der Betriebskostenarten sind diejenigen, die gemäß § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB nach dem Verhältnis der Wohnflächen abgerechnet werden. Es handelt sich dabei um Klassiker wie die Hausreinigung oder den Hauswart, aber auch um eher seltene Kostenarten wie die Dachrinnenreinigung.

Wer sich bei den verbrauchsabhängigen Kosten sparsam verhält, schont dadurch unmittelbar den eigenen Geldbeutel. Dies ist gerecht und setzt Anreize zu sparsamem Verhalten. Bei den nach der Fläche umzulegenden Kostenarten senkt sparsames Verhalten nicht die eigenen Kosten, sondern die Gesamtkosten. Erst nach der Kostenverteilung kommt dem Mieter ein kleiner Anteil seiner Sparsamkeit im Abrechnungsergebnis zugute. Dadurch ist der Anreiz, Kosten durch das eigene Verhalten einzusparen, nicht so ausgeprägt. Umso wichtiger ist es, dass Mieter und Vermieter insoweit an einem Strang ziehen.

5.2.1 DIE KOSTEN DER MÜLLBESEITIGUNG

Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Umlagefähig sind vor allem die von den Gemeinden für die Müllabfuhr erhobenen Gebühren. Hierin sind die Kosten für die zur Verfügung gestellten Müllbehälter in aller Regel eingeschlossen. In Berlin handelt es sich um die von den BSR in den genehmigten Tarifen berechneten Kosten für die Müllabfuhr.

Die Müllbeseitigungskosten entstehen im wesentlichen durch den Restmüll. Die Beseitigung von Pappe und Papier verursacht keine oder nur sehr geringe Kosten. Die Kosten für die Beseitigung des Plastikmülls in der gelben Tonne werden vom Verbraucher bereits an der Ladenkasse bezahlt und spielen daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung keine direkte Rolle.

Die Müllkosten können daher durch jeden Mieter beeinflusst werden. Hier gilt es vor allem, Müll zu vermeiden bzw. gleich in den Geschäften zu entsorgen. Den unvermeidbaren Müll sollte man so sortieren, dass der Anteil der blauen und der gelben Tonne so groß wie möglich ist, da sie im Vergleich zu grauen Restmülltonne nichts kosten.

Die Kosten der Müllbeseitigung betragen in Berlin 0,16 € pro m² und Monat im Mittel und sind damit im bundesweiten Schnitt sehr günstig. Bei der FORTUNA sind es lediglich 0,14 € pro m² und Monat.

Anders als bei manchem anderen Thema, z. B. der Grundsteuer, hat man bei der Müllbeseitigung Einflussmöglichkeiten auf die Art und damit auf die Kosten der zu erbringenden Dienstleistungen. Aus diesem Grunde arbeitet die FORTUNA schon seit vielen Jahren mit der Firma Alba zusammen. Weniger Kosten – dafür mehr Service: auf diese Formel lässt sich das Ergebnis der erfolgreichen Kooperation mit Alba bringen. Seit 2005 konnten die Kosten für die Abfallentsorgung, insbesondere beim teuren Restmüll, stetig reduziert werden. Gleichzeitig wurde die Wertstoffsammlung erheblich ausgebaut: durch eine am Bedarf orientierte Behälterausstattung (weniger teure Restmülltonnen, mehr gelbe und blaue Tonnen) sowie eine fachgerechte Betreuung der Müllplätze.

Für die optimierte Abfallentsorgung in den eigenen Beständen hat die FORTUNA als eines der ersten Berliner Wohnungsunternehmen bereits 2007 einen „Müllpass" erhalten. Die „Müllpass"-Analyse bei der FORTUNA zeigte deutlich, dass die in den letzten Jahren gemeinsam mit Alba durchgeführten Optimierungsmaßnahmen Früchte tragen. Nicht nur bei der Ökonomie, sondern auch bei der Ökologie: beim Verhältnis von Wertstoff- zu Restmüllvolumen erreicht die FORTUNA sehr gute Werte.

Hinweis: Die Kosten der Beseitigung von Gartenabfällen gehören nicht hierher, sondern zu den Grünpflegekosten.

5.2.2 DIE KOSTEN DER SPERRMÜLLABFUHR

Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehört auch der Aufwand für die Abfuhr des Sperrmülls. Zum Sperrmüll zählen sperrige Einrichtungsgegenstände aus Haushalten, die wegen ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht in die zugelassenen Abfallbehälter passen und daher nicht mit dem Hausmüll in einer Mülltonne entsorgt werden können. Dazu zählen beispielsweise Möbel, Matratzen, Teppiche, flexible Fußbodenbeläge, Kinderwagen, Fahrräder etc.

Sperrmüllbeseitigung ist eigentlich Mietersache. Der Vermieter ist gegenüber dem einzelnen Mieter nicht verpflichtet, dessen Sperrmüll abzuholen oder abholen zu lassen. Vielmehr ist jeder Mieter als Verursacher verpflichtet, den eigenen Sperrmüll entweder selbst zum Recyclinghof zu bringen, oder ihn (kostenpflichtig) abholen zu lassen. In vielen Häusern funktioniert dies auch problemlos. In einigen größeren Objekten funktioniert es jedoch nicht. Dort stellen die Mieter ihren Sperrmüll bei Nacht und Nebel gerne in irgendeiner dunklen Ecke des Grundstücks oder auf der allgemeinen Müllstandsfläche ab. Hier ist der Vermieter dann gegenüber den anderen Mietern verpflichtet, den Sperrmüll entsorgen zu lassen. Dies folgt aus seiner Verkehrssicherungspflicht.

Die Kosten der Sperrmüllentsorgung sind umlagefähige Betriebskosten. Diese lange streitige Rechtsfrage hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.01.2010 geklärt. Dies gilt auch dann, wenn der Sperrmüll von Dritten auf dem Grundstück abgelegt wurde.

5.2.3 DIE KOSTEN DER BELEUCHTUNG

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung (einschließlich der Hausnummernleuchte) und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

Die Beleuchtung von Räumen oder Flächen, die einzelnen Nutzern vermietet oder sonst zur alleinigen Nutzung überlassen wurden, scheidet aus. Diese Kosten muss der jeweilige Nutzer tragen. Dies gilt vor allem für Keller und die Nebenräume. Auch der Strom für die Heizung wird nicht bei dieser Kostenposition, sondern mit den Heizkosten abgerechnet. Dies hat wegen der unterschiedlichen Verteilerschlüssel Bedeutung.

Laut der aktuellen Berliner Betriebskostenübersicht betragen die Beleuchtungskosten in Berlin im Mittel 0,04 € je m² und Monat. Bei der FORTUNA liegen sie bei ca. 0,07 €. Dieser etwas höhere Betrag ergibt sich aufgrund der vielen Grün- und Hofflächen in unseren Beständen, die aus Gründen der Verkehrssicherung ausreichend beleuchtet sein müssen.

5.2.4 DIE KOSTEN DER GEBÄUDEREINIGUNG

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und der Fahrkorb des Aufzugs. Zu den Gebäudereinigungskosten gehört auch der Aufwand für die Graffitibeseitigung und die Ungezieferbekämpfung.

Die Reinigungsarbeiten wurden früher oft von den Bewohnern selbst oder vom Hausmeister erledigt. Mittlerweile ist das eine Aufgabe, die in fast allen größeren Wohngebäuden von professionellen Reinigungsunternehmen ausgeführt wird, die über das erforderliche Wissen und die notwendige Ausrüstung verfügen. Dabei wird ein Vertrag abgeschlossen, der die Reinigungsleistung nach Qualität und Turnus beschreibt und das monatlich zu zahlende Entgelt festlegt. Dieser Betrag ist dann umlagefähig. Bei der FORTUNA werden diese Arbeiten bereits seit längerem durch die Firma Gegenbauer durchgeführt.

Nach den Angaben der Berliner Betriebskostenübersicht belaufen sich die Gebäudereinigungskosten im Mittel auf 0,13 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Bei der FORTUNA liegen sie bei knapp 0,08 €, sind also sehr günstig.

5.2.5 DIE KOSTEN DER GARTENPFLEGE

Zu den Kosten der Gartenpflege gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht-öffentlichen Verkehr dienen.

Die Überschrift vermittelt den Eindruck, als ginge es bei dieser Betriebskostenposition lediglich um die reinen Gartenpflegekosten. Wer die Vorschrift genau liest, stellt aber fest, dass man es hier eigentlich mit drei Positionen zu tun hat. Es geht um die Gartenpflege, um die Spielplatzpflege und um die Pflege von Wegen und Plätzen auf dem Grundstück.

Umlagefähig sind die Kosten nur dann, wenn die Grünfläche der Allgemeinheit der Mieter dient, was nicht notwendigerweise ein Recht zum Betreten und zur Nutzung mit einschließt. Ist die Grünfläche jedoch zur ausschließlichen Nutzung an einen Mieter vermietet, kommt eine Umlage der dafür aufzuwendenden Gartenpflegekosten nicht in Betracht.

Zur Pflege von Spielplätzen gehören vor allem die Reinigung oder der ausdrücklich erwähnte turnusgemäße Austausch des Sandes. Desweiteren gehört die Wartung der Spielgeräte und Bänken zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Bei der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten geht es vor allem um die Reinigung und den Winterdienst der nicht gärtnerisch angelegten Freiflächen auf dem Grundstück. Dazu gehören die Höfe, die Zugänge, die sonstigen Wege, die Müllstandsflächen und die Zufahrten. Wichtig ist auch hier, dass Kosten dann nicht umlagefähig sind, wenn die Flächen bestimmten Nutzern zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind.

Im Mittel liegt die Höhe dieser Kostenart gemäß den Daten der Berliner Betriebskostenübersicht bei 0,09 € pro m² und Monat. Bei der FORTUNA liegen sie trotz der großen Garten- und Hofflächen bei lediglich 0,06 €.

5.2.6 DIE KOSTEN DES HAUSWARTS

Der Hauswart – bei der FORTUNA heißt er Hausmeister – kümmert sich um Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit in den Häusern und den Grünanlagen der Genossenschaft sowie um die Überwachung der Haustechnik. Im Einzelnen nimmt er folgende Aufgaben wahr:

- Kontrolle der technischen Anlagen,
- Kontrolle der Fremdfirmen, die auf der Grundlage von Wartungsverträgen technische Anlagen überprüfen und reparieren, sowie der Hausreinigung und Grünanlagenpflege,
- Information der Hausverwaltung, wenn diese Arbeiten nicht vertragsgemäß ausgeführt wurden,
- In Abstimmung mit den Mitarbeitern von Alba Reinigung der Müllplätze, Müllräume sowie die Beseitigung des in den Kellergängen abgestellten Sperrmülls.

Desweiteren achten die Hausmeister auf die Einhaltung der Hausordnung, weisen auf Zuwiderhandlungen hin und melden diese dem zuständigen Verwalter.

Als „Retter in der Not" helfen Ihnen die Hausmeister, wenn einmal der Aufzug defekt sein sollte. Sollten Sie im Aufzug etwas mehr Platz benötigen, wenden Sie sich bitte einige Tage vorher an den Hausmeister. Gern wird er Ihnen bei der Erweiterung des Fahrkorbes behilflich sein.

Umlagefähig sind die Personalkosten eines angestellten Hausmeisters, also im Wesentlichen sein Arbeitslohn und die Lohnnebenkosten. Bei der FORTUNA sind auch Hausmeister der Firma Gegenbauer tätig. In diesem Fall ist das vertraglich vereinbarte Entgelt umlagefähig.

Wie bei den meisten anderen Vermietern erledigen die Hauswarte der FORTUNA auch Instandhaltungs- und Verwaltungsaufgaben, deren Kosten keine Betriebskosten sind. Die Hauswartkosten werden daher nur anteilig als Betriebskosten umgelegt. Dieser nicht umlagefähige Aufwand wird bei der FORTUNA nicht geschätzt, sondern akribisch über Stundennachweise ermittelt. Über den gesamten Bestand liegen diese nicht umlagefähigen Anteile bei ca. 40 %. Das ist im Vergleich mit anderen Vermietern ein hoher Anteil. Entsprechend niedrig fällt der Anteil der umlagefähigen Kosten aus.

Während der Geschäftszeiten der FORTUNA sind unsere eigenen Hausmeister sowie die Hausmeister der Firma Gegenbauer für die Erfüllung dieser Aufgaben zuständig. Aber auch außerhalb der Geschäftszeiten kommen wir unseren Verpflichtungen nach. Dann erledigen dies die Mitarbeiter von Gegenbauer, die auch nachts und am Wochenende für die Mieter da sind.

Nach den Angaben der Berliner Betriebskostenübersicht belaufen sich die Hauswartkosten auf 0,19 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Bei der FORTUNA liegen sie bei ca. 0,18 €.

5.3 DIE BETRIEBSKOSTENARTEN NACH FLÄCHE OHNE EINFLUSSMÖGLICHKEIT

Die dritte große Gruppe der Betriebskostenarten sind diejenigen, die gemäß § 556a Absatz 1 Satz 1 BGB ebenfalls nach dem Verhältnis der Wohnflächen abgerechnet werden, bei denen aber so gut wie keine Einflussmöglichkeiten bestehen, wie z. B. bei der Grundsteuer.

5.3.1 DIE ÖFFENTLICHEN LASTEN

Zu den Betriebskosten gehören die sogenannten öffentlichen Lasten. Im Vordergrund steht die ausdrücklich genannte Grundsteuer. Andere öffentliche Lasten sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Nach den Angaben der aktuellen Berliner Betriebskostenübersicht belaufen sich die Kosten für die Grundsteuer im Mittel auf 0,25 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Position Grundsteuer liegt bei der FORTUNA mit gut 0,28 € über dem Mittelwert, da die Genossenschaft über sehr große Grünflächen verfügt, was die Grundsteuer pro m² Wohnfläche leicht erhöht. Ansonsten gibt es keine Möglichkeit, auf die Höhe dieser Betriebskostenposition Einfluss zu nehmen.

5.3.2 DIE AUFZUGSKOSTEN

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

Für den Betrieb eines Aufzuges gibt es eine Reihe von Vorschriften, damit die erforderliche Sicherheit gewährleistet ist. Zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen hat die FORTUNA entsprechende Wartungsverträge mit Fachfirmen abgeschlossen. Diese kümmern sich dann darum, dass die Aufzugsanlagen regelmäßig gewartet werden, führen erforderliche Reparaturen durch, bereiten die Prüfungen vor und nehmen an diesen teil und installieren und betreiben auch den nach § 12 Absatz 4 der BetrSichV erforderlichen Notruf und Befreiungsdienst.

Zu den Stromkosten gehören neben dem Strom für den Beförderungsvorgang (Motor, Steuerung) auch die Kosten für die Beleuchtung und den Betrieb der Notrufanlage.

Die Höhe der Aufzugskosten schwankt sehr stark. Nach der aktuellen Betriebskostenübersicht für Berlin liegen die Aufzugskosten zwischen 0,07 und 0,32 € pro m² Wohnfläche im Monat. Diese breite Spanne hat unter anderem den Grund, dass Aufzüge einen konstruktiv höchst unterschiedlichen Aufwand verursachen. Er hängt ab von der Gesamthöhe, der Anzahl der Haltestellen, der Tragfähigkeit und natürlich vom Baujahr. Bei der FORTUNA, die eine große Zahl von Aufzügen betreibt, sind es nur 0,10 €.

5.3.3 DIE KOSTEN DER STRASSENREINIGUNG

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender privater Maßnahmen. Die Straßenreinigung dient der Säuberung und Gewährleistung der Befahrbarkeit sowie Begehbarkeit des öffentlichen Verkehrswegenetzes (Straßen und Gehwege). Die Straßenreinigung umfasst auch den Winterdienst auf den öffentlichen Straßen und Plätzen. In Berlin sind die BSR für die Straßenreinigung zuständig.

Die Straßenreinigungsentgelte betrugen laut der Berliner Betriebskostenübersicht ohne die Kosten des Winterdienstes im Mittel 0,04 € pro m² Wohnfläche im Monat. Dies entspricht den Kosten bei der FORTUNA.

Man darf das Straßenreinigungsentgelt nicht als Gegenleistung für die Reinigung der vor dem eigenen Grundstück liegenden Straßen ansehen, sondern als Beitrag an den Gesamtkosten der Straßenreinigung.

Daraus folgt, dass die tatsächliche Reinigung des eigenen Straßenstückes keinen Einfluss auf die Zahlungspflicht und die Umlagefähigkeit dieser Kosten hat. Wenn die Straßenreinigung oder der Winterdienst vor einem unserer Grundstücke nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird, so wird dies zwar von uns bei den BSR moniert, berechtigt aber nicht dazu, dass Straßenreinigungsentgelt zu kürzen.

5.3.4 DIE KOSTEN DES WINTERDIENSTES

Unter Winterdienst versteht man die Erfüllung der Verpflichtung zur Erhaltung der Verkehrssicherheit auf Straßen. Betriebskostenrechtlich gehört der Winterdienst zu den Themen Straßenreinigung und Grünpflege, je nachdem, um welche Flächen es geht. Wenn wir hier von Winterdienst sprechen, so meinen wir den Teil, für den der Grundstückseigentümer zuständig ist. Der jeweilige Eigentümer ist aufgrund seiner Verkehrssicherungspflicht zuständig für den Winterdienst auf seinem Grundstück und aufgrund von § 4 Abs. 4 des StrReinG auch für den Winterdienst auf dem öffentlichen Gehweg vor seinem Grundstück. Hier geht es nicht um den Winterdienst auf den Fahrbahnen, für den die BSR zuständig ist und dessen Kosten über die Straßenreinigungsgebühren mit abgegolten werden.

Der genaue Umfang der den Eigentümern obliegenden Streupflicht auf den Gehwegen ergibt sich aus den Vorschriften des StrReinG. Die FORTUNA hat diese Pflicht auf die Firma Gegenbauer übertragen.

Von den Kosten her gehört der Winterdienst zu den Kostenarten, die nur zu geringen Belastungen führen. Nach der aktuellen Berliner Betriebskostenübersicht waren es im Mittel gerade einmal 0,04 € pro m² Wohnfläche im Monat und damit so wenig, wie bei keiner anderen Kostenart. Die Kosten bei der FORTUNA liegen in diesem Bereich.

5.3.5 DIE KOSTEN DER VERSICHERUNG

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude und den Aufzug.

Die Sachversicherung deckt Schäden, die am Gebäude entstehen. Umlagefähig sind ausdrücklich die Kosten für die Sachversicherungen, die das Gebäude bei Schäden durch Feuer, einen Sturm sowie Wasser- und sonstige Elementarschäden decken. Auch die genannte Glasversicherung ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen. Durch die Verwendung des Begriffes „namentlich" wird deutlich, dass noch weitere, nicht ausdrücklich genannte Sachversicherungen gemeint sein können. Dazu gehören etwa Versicherungen gegen Schwamm und Hausbock oder Rückstauversicherungen.

Umlagefähig sind auch die Prämien für solche Sachversicherungen, die die Kosten durch Vandalismusschäden absichern. Dabei geht es um mutwillige Beschädigungen am Gebäude und seinen Anlagen und Einrichtungen, unabhängig davon, ob der Verursacher ein Mieter oder ein Dritter ist. Das Gesetz differenziert nämlich nicht nach der Ursache des Sachschadens. Die gleichen Überlegungen gelten auch hinsichtlich der Einbeziehung der Graffitibeseitigung in die Vandalismusversicherung.

Umlagefähig sind desweiteren die Kosten einer gebäudebezogenen Haftpflichtversicherung. Mit dieser sichert sich der Eigentümer gegen die finanziellen Folgen seiner Haftung für Schäden durch das Gebäude. Ausdrücklich genannte Zusatzversicherungen zur allgemeinen Gebäudehaftpflicht sind Haftpflichtversicherungen z. B. für den Aufzug.

Enthalten ist in der Regel auch eine Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Schäden deckt, die nicht durch das Gebäude, aber durch seine Bewirtschaftung entstehen.

Ansatzfähig sind die Prämien in voller Höhe. Nach den Zahlen der aktuellen Berliner Betriebskostenübersicht liegen die Versicherungskosten im Schnitt bei 0,11 €/m²/Monat. Bei der FORTUNA belaufen sie sich auf 0,04 € pro m² Wohnfläche im Monat.

5.3.6 DIE KOSTEN FÜR KABEL

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms für Breitbandkabelanschlüsse und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren.

Die Grundgebühren umfassen nur ein bestimmtes Programmangebot, dass über den Eigentümer der Kabelanlage, die Telecolumbus AG, eingespeist wird. Wenn Sie ein weitergehendes Programmangebot wünschen, müssen Sie dieses über einen separaten Vertrag mit dem Kabelnetzbetreiber beziehen.

Es kommt nicht darauf an, ob der Mieter die Anlagen nutzt oder nicht. Auch derjenige, der mit einer Zimmerantenne DVB-T sieht, muss seinen Anteil an den Kabelkosten tragen.

Bereits jetzt ist darauf hinzuweisen, dass die FORTUNA angesichts der technischen Entwicklung, die zu einer zunehmenden Vielfalt der Empfangswege führt, ab dem 01.01.2015 die obligatorische Versorgung der Wohnungen mit einem Kabelsignal einstellt. Sie können dann direkt einen Vertrag mit dem Kabelanbieter abschließen oder den Fernsehempfang auf einem anderen Weg sicherstellen.

Nach der Berliner Betriebskostenübersicht betragen die Kosten dieser Position im Mittel 0,11 € pro m² und Monat. Bei der FORTUNA sind es 0,04 €.

5.4 SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN

Als letzte Gruppe führen wir die sonstigen Betriebskosten auf, die zum Teil in die eine, zum Teil in die andere der bereits genannten Gruppen gehören, dabei aber insgesamt einigen Besonderheiten unterliegen, die eine gesonderte Behandlung rechtfertigen.

Die Bestimmung ist ein Auffangtatbestand, der es auch ermöglicht, neue Kosten aufgrund künftiger technischer Entwicklungen umzulegen. Dies ist in Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei Mietverhältnissen häufig um sehr lange Vertragsverhältnisse handelt, ein wichtiger Gesichtspunkt. Ein Beispiel dafür sind die Kosten der Legionellenuntersuchung, die 2012 erstmals Teil der Betriebskostenabrechnung sind.

Zumeist fallen unter die sonstigen Betriebskosten Aufwendungen für Wartungsarbeiten, z. B. von Feuerlöschgeräten oder Lüftungsanlagen, Kosten für die Reinigung der Dachrinnen. Bei diesen Kosten muss man wissen, dass insbesondere die Wartungsarbeiten nicht immer jährlich anfallen, sondern durchaus in längeren Rhythmen, so dass die sonstigen Betriebskosten im Jahresvergleich Schwankungen unterworfen sind. Sie machen insgesamt jedoch so wenig aus, dass dieser Effekt kaum ins Gewicht fällt. In der letzten Berliner Betriebskostenübersicht beliefen sich die sonstigen Betriebskosten auf 5 Cent pro m² Wohnfläche im Monat im Mittel oder ein bis zwei Prozent der Gesamtkosten. Bei der FORTUNA bewegen sie sich in etwa in dieser Größenordnung.

Nachfolgend benennen wir einige Beispiele für sonstige Betriebskosten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

5.4.1 ABWASSERROHRE (REINIGUNGSKOSTEN)

Abwasserrohre, die nicht gereinigt werden, setzen sich über die Jahre zu. Die Reinigung ist daher sinnvoll, um Verstopfungen zu vermeiden und um ihre Funktionsfähigkeit aufrechtzuerhalten.

5.4.2 BLITZSCHUTZANLAGEN (WARTUNGSKOSTEN)

Auch wenn es in unseren Breiten nur selten zu Blitzeinschlägen in Gebäude kommt, so sollte man doch Vorkehrungen dagegen treffen. Dafür dienen Blitzschutzanlagen. Diese müssen regelmäßig gewartet werden. Die Wartung des Blitzschutzsystems muss gemäß DIN EN 62305-3 (VDE 0185-305-3) von Fachleuten durchgeführt werden. Die anfallenden Wartungskosten können als Betriebskosten umgelegt werden.

5.4.3 BRANDMELDEANLAGEN (WARTUNGSKOSTEN)

Brandmeldeanlagen sind nicht zu verwechseln mit Rauchmeldern, die ihre Funktion hauptsächlich innerhalb der Wohnungen haben.

Eine Brandmeldeanlage (BMA) ist demgegenüber eine Gefahrenmeldeanlage aus dem Bereich des vorbeugenden Brandschutzes, die im Brandfall Signale von verschiedenen Brandmeldern empfängt, auswertet und dann die Feuerwehr alarmiert oder einen Feuerlöscher auslöst. Sie kommt in Wohngebäuden z. B. im Bereich von Müllschluckern oder in den Fluren und Treppenhäusern vor.

Brandmeldeanlagen müssen regelmäßig gewartet werden. Die anfallenden Wartungskosten können als Betriebskosten umgelegt werden.

5.4.4 DACHRINNENREINIGUNG

Dies gilt auch für die Kosten der Dachrinnenreinigung. Die Dachrinnenreinigung muss regelmäßig erfolgen, also am besten aufgrund eines entsprechenden Vertrages jährlich im Herbst nach dem Laubfall.

5.4.5 ELEKTROWARTUNG

Die Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit einer Elektroanlage sind ebenfalls sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV.

5.4.6 FENSTERWARTUNG

Zum regelmäßigen Wartungsprogramm eines Wohnhauses gehört die Fensterwartung. Dabei werden die Fenster (Glas, Zarge, Profile, Beschläge) einer Sicht- und Funktionskontrolle unterzogen, Schrauben werden nachgezogen, bewegliche Teile werden geölt und die Dichtungen gepflegt. Bei der FORTUNA fallen diese Arbeiten alle 3 bzw. 5 Jahre an.

Der Aufwand für alle diese Arbeiten stellt umlagefähige Betriebskosten dar.

5.4.7 FEUERLÖSCHER

Ein Feuerlöscher muss alle zwei Jahre auf seine Funktionsfähigkeit überprüft werden. Die Überprüfung dient vor allem der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Funktion des Feuerlöschers und der Sicherheit des Benutzers eines Feuerlöschers, die in der Regel mit hohen Drücken betrieben werden. Er erhält dann eine Prüfplakette, auf der ersichtlich ist, wann er zuletzt überprüft wurde. Es muss außerdem sichtbar sein, wer den Feuerlöscher überprüft hat.

Die Kosten der Feuerlöscherwartung sind umlagefähige Betriebskosten.

5.4.8 GASLEITUNGEN (NEUBAUGEBIETE)

Bei der Wartung von Gasleitungen muss unterschieden werden: dienen sie zumindest auch der Versorgung von gasbetriebenen Heizungen, ergibt sich die Umlagefähigkeit schon aus § 2 Nr. 4 d der BetrKV. Dienen sie lediglich der Versorgung von Gasherden, so erfolgt die Umlage über § 2 Nr. 17 der BetrKV.

Gasleitungen sind nach den Technischen Regeln für Gas-Installationen alle 12 Jahre auf Dichtigkeit zu überprüfen. Es handelt sich dabei um umlagefähige Betriebskosten.

5.4.9 GEGENSPRECHANLAGEN

Die regelmäßige Überprüfung und Wartung von Gegensprechanlagen verursacht ebenfalls Betriebskosten. Gegensprechanlagen sind häufig genutzte Geräte, die je nach Handhabung, einer mehr oder weniger starken Beanspruchung ausgesetzt sind. Schon kleine Ursachen z. B. an den elektrischen Verbindungen können zu Fehlfunktionen bis hin zum Totalausfall führen. Eine regelmäßige Überprüfung und Wartung ist daher gerade bei größeren Wohnanlagen sinnvoll.

5.4.10 KLINGELANLAGEN

Die regelmäßige Überprüfung und Wartung von Klingelanlagen verursacht ebenfalls Betriebskosten. Es gilt das zu den Gegensprechanlagen Gesagte.

5.4.11 LÜFTUNGSANLAGEN

Eine Lüftungsanlage ist ein Einrichtung, um Wohn- und Betriebsräumen Außenluft zuzuführen bzw. verbrauchte Abluft abzuführen. Das größte Anwendungsgebiet von reinen Abluftanlagen findet sich in WC-Abluftanlagen in Wohnhäusern oder Geschäftshäusern. Abluftanlagen für Sanitärbereiche werden in der DIN 18017-3 geregelt.

Die regelmäßige Überprüfung und Wartung von Lüftungsanlagen verursacht Betriebskosten. Lüftungsanlagen sind häufig genutzte Geräte, die gewartet und gereinigt werden müssen. Setzen sich die Lüfter zu, können sie ihre Funktion, die ausschließlich den Mietern und ihren Besuchern zugute kommt, nicht mehr ausüben.

5.4.12 RÜCKSTAUSICHERUNG

Durch eine Rückstausicherung werden Gebäude und vor allem deren Kellergeschosse gegen einen Rückstau des Abwassers aus dem Kanalsystem, an das sie angeschlossen sind, geschützt. Staut sich das Abwasser im Kanal z. B. durch starke Regenfälle oder Kanalverstopfungen, drängt es gleichzeitig auch in die angeschlossenen Hausabflussleitungen zurück. Dort steigt es dann bis maximal auf das Niveau der Straßenoberkante an und kann alle tieferliegenden Bereiche des Hause wie den Keller mitsamt dem Inventar überfluten. Um dies zu vermeiden, gibt es die Rückstausicherung. Zumeist ist es ein Verschlussmechanismus, der das Zurückströmen des Abwassers verhindert.

Die Rückstausicherungssysteme sind regelmäßig auf ihren Zustand und ihre volle Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und zu warten. Die dadurch verursachten Kosten sind Betriebskosten.

5.4.13 RAUCHMELDER

Rauchmelder sind in Berlin gesetzlich noch nicht vorgeschrieben. Soweit sie trotzdem eingebaut werden, können die Kosten der nach der einschlägigen DIN-Norm 14 676 Nr. 6 erforderlichen jährlichen Wartungen über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden.

5.4.14 RWA-ANLAGEN

RWA-Anlagen dienen der Entrauchung von Gemeinschaftsflächen, insbesondere Treppenhäusern. Zumeist bestehen sie aus Oberlichtern, die sich im Brandfall automatisch öffnen, damit der Rauch abziehen kann. Solche Anlagen müssen nach der DIN 18 232 mindestens einmal jährlich durch eine anerkannte Fachfirma gewartet werden. Die dadurch entstehenden Kosten sind als Betriebskosten gemäß Ziffer 17 umlegbar.

5.4.15 SCHLIESSANLAGEN

Die regelmäßige Überprüfung und Wartung von Schließanlagen verursacht ebenfalls Betriebskosten. Schließanlagen sind einer mehr oder weniger starken Beanspruchung ausgesetzt sind. Schon kleine Ursachen können zu Fehlfunktionen bis hin zum Totalausfall führen. Eine regelmäßige Überprüfung und Wartung ist daher gerade bei größeren Wohnanlagen sinnvoll. Die dadurch entstehenden Kosten sind als Betriebskosten gemäß Ziffer 17 umlegbar.

5.4.16 LEGIONELLENPRÜFUNG

Als neue Kostenposition sind die Kosten der Legionellenprüfung hinzugekommen. 2011 ist eine neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten, die eine regelmäßige Untersuchung der Wasserinstallation auf Legionellen vorschreibt. Dies sind Bakterien, die in geringer Konzentration im Wasser vorkommen. Ein Problem stellen sie dar, wenn sie in sehr hohen Konzentrationen über Warmwassernebel, z. B. beim Duschen, eingeatmet werden. Darunter liegende Werte sind unbedenklich. 2012 wurden die Anlagen der FORTUNA durch ein zugelassenes Prüfinstitut untersucht. Gesundheitsgefährdende Legionellenkonzentrationen wurden dabei nicht vorgefunden. Die durch die Untersuchung verursachten Kosten sind sonstige Betriebskosten. Wegen des sachlichen Zusammenhangs mit der Warmwasserversorgung werden sie bei den Heizkosten aufgeführt, aber wie sonstige Betriebskosten nach der Wohnfläche verteilt. Da die Legionellenprüfung nur alle drei Jahre fällig ist, fallen 2013 keine Kosten dafür an.

6. ANHANG

6.1 ABC DER HEIZ- UND WASSERKOSTEN

A ABLESUNG

Ab 2012 gibt es diesbezüglich eine Neuerung, nämlich die Umrüstung auf moderne elektronische Heizkostenverteiler und elektronische Wasserzähler, die nicht mehr in der Wohnung abgelesen werden müssen, sondern bei denen die Verbrauchsdaten per Funk übermittelt werden. Diese drahtlose Verbrauchserfassung ist komfortabel und sicher. Niemand muss mehr einen ihm fremden Ableser in die Wohnung hineinlassen. Wer seinem Beruf nachgeht, muss dafür keinen Urlaubstag mehr opfern. Und es ist sichergestellt, dass alle Wohnungen mit ihren tatsächlichen Verbräuchen an der Abrechnung teilnehmen, also nicht mehr geschätzt werden muss, wenn Mieter und Ableseunternehmen keinen gemeinsamen Termin finden. Ein weiterer Vorteil: Durch den Einsatz von Funksystemen werden die Verbrauchsdaten fehlerfrei ausgelesen. Ablese- oder Übertragungsfehler gehören der Vergangenheit an.

Bei den elektronischen Messgeräten erfolgt eine Stichtagsablesung für einen einheitlichen Ablesezeitpunkt im ganzen Gebäude. Zu einem fest definierten Datum (z. B. dem 31.12. jeden Jahres) schreiben alle Messgeräte den aktuellen Zählerstand in ihren Speicher und beginnen dann mit einer neuen Zählung für das nächste Abrechnungsjahr. Damit kann der Verbrauchswert immer exakt festgestellt werden.

Der Ableseturnus beträgt weiterhin entsprechend dem Abrechnungszeitraum 12 Monate.

Frage: *Kann ich den an meinen Uhren bzw. am Heizkostenverteiler abgelesenen Verbrauch mit dem Preis der Wasserwerke oder des Wärmelieferanten multiplizieren, um so meine Kosten zu berechnen?*

Antwort: *Nein! Wie viel Wasser oder Wärme in einem Haus verbraucht wurde und berechnet wird, bestimmt sich allein nach den Hauptzählern der Wasserbetriebe oder von Vattenfall im Keller. Die Uhren/Heizkostenverteiler in den Wohnungen haben nur die Aufgabe, die so festgelegten Wasser- oder Wärmekosten verursachergerecht auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen.*

ABRECHNUNGSZEITRAUM

Der Abrechnungszeitraum beträgt immer 12 Monate. Er entspricht bei der FORTUNA dem Kalenderjahr, also dem Zeitraum vom 01.01. bis zum 31.12. eines jeden Jahres.

Frage: *Wenn der Abrechnungszeitraum am 31.12. endet, müssten dann nicht die Wasseruhren und die Heizkostenverteiler alle an diesem Tag abgelesen werden?*

Antwort: *Durch die neue Technik ist gewährleistet, dass unabhängig von dem Zeitpunkt, zu dem die Daten ausgelesen werden, für alle Zähler die Werte des 31.12. erfasst werden.*

Frage: *Wie erfolgt die Abrechnung, wenn ich im Laufe des Jahres aus der Wohnung ausziehe?*

Antwort: *Bei einem Auszug werden die Zählerstände automatisch zum Zeitpunkt des Auszuges erfasst. Diese werden dann der Abrechnung zugrundegelegt. Eine Zwischenablesung ist nicht notwendig.*

D DEMONTAGE VON HEIZKÖRPERN

Heizkörper können stören oder durch schwere Möbel dauerhaft verbaut sein. Manchmal hält man sie auch schlicht für unnötig und denkt dann an deren Demontage, um die von ihnen verursachten Heizkosten zu sparen. Dies ist nicht zulässig, weil es sich um Eigentum der FORTUNA handelt und dadurch hydraulische Probleme an der Heizanlage entstehen können.

E EICHUNG

Heizkostenverteiler unterliegen nicht der Eichpflicht. Folgende Geräte müssen aber geeicht sein: Warmwasserzähler alle 5 Jahre und Kaltwasserzähler alle 6 Jahre. Für die Einhaltung der Eichpflicht ist die FORTUNA verantwortlich. Die Jahreszahl auf der Plombe/Klebemarke zeigt das Jahr der letzten Eichung.

Da die Eichung zu teuer wäre, erfolgt statt ihrer ein regelmäßiger Austausch der alten gegen neue geeichte Geräte.

ENERGIEEINSPARUNG

Die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizungs- und Wasserkosten trägt zum bewussteren Energie- und Wasserverbrauch und damit zur Energieeinsparung bei. Untersuchungen ergaben, alleine durch das Vorhandensein von Messgeräten Einsparungen zwischen 15 bis 20 % der Heizkosten und über 30 % des Wasserkosten möglich sind. Damit ist die verbrauchsabhängige Abrechnung eine der günstigsten Möglichkeiten der Energie- und Kostenersparnis.

G GRADTAGSZAHLEN

Bei einem Mieterwechsel wurden früher zur Heizkostenermittlung die sogenannten Gradtagszahlen verwendet, wenn keine Zwischenablesung durchgeführt wird. Die Gradtagzahlen werden alljährlich vom Deutschen Wetterdienst (DWD) ermittelt. Sie stellen einen Maßstab für den Temperaturverlauf einer Heizperiode dar. Mit ihrer Hilfe können dann die Heizkosten unter Beachtung der konkreten Witterungsbedingungen im Abrechnungsjahr verteilt werden. Dies ist aufgrund der modernen Technik in unseren Wohnungen nicht mehr erforderlich.

Nachfolgend finden Sie eine aktuelle Gradtagszahlentabelle, aus der sich entnehmen lässt, mit welchen Promilleanteilen die einzelnen Monate im Jahr in einer Heizkostenabrechnung bewertet werden.

Monat	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Tausendstel	170	150	130	80	40	40	40	40	30	80	120	160

Wie Sie der Tabelle entnehmen können, ist der Anteil der Heizkosten in den Wintermonaten sehr viel höher als im Sommer. Die Vorauszahlungen sind jedoch in allen Monaten gleich. Dies führt dazu, dass dann, wenn jemand zum 31.03. aus der Wohnung auszieht, er 450 Tausendstel Heizkosten verbraucht, aber erst 250 Tausendstel Vorauszahlungen geleistet hat. Eine Nachzahlung ist dadurch unvermeidlich.

GRUNDKOSTEN

Siehe die Ausführungen zum Stichwort „Verteilungsschlüssel"

H HEIZKOSTENABRECHNUNG

Basis für die Heizkostenabrechnung sind die Ableseergebnisse aus Ihren Wohnungen und die von der FORTUNA ermittelten und zusammengestellten Heizkosten. Wenn alle Daten vorliegen, wird die Abrechnung von ista erstellt und an die FORTUNA übergeben. Diese übersendet sie Ihnen dann als Teil der gesamten Betriebskostenabrechnung.

HEIZKOSTEN SPAREN

Die FORTUNA hat viel in eine gute Wärmedämmung und moderne Heizungsanlagen investiert. Aber auch Sie als Nutzer können eine Menge tun, um Heizkosten und damit bares Geld zu sparen.

- Beachten Sie, dass Thermostatventile sich bei kalter Fallluft aufgrund der Frostschutzsicherung öffnen. Vermeiden Sie deshalb auf Dauer gekippte Fenster über den Heizkörpern. Zum Durchlüften sollten die Fenster mehrmals täglich kurzzeitig voll geöffnet werden.
- Thermostatventile wirken der Nachtabsenkung der Heizungssteuerung entgegen. Drehen Sie die Thermostatventile abends zurück.
- Lange Vorhänge oder Möbel vor den Heizkörpern führen zu einem Wärmestau. Die Wärmeabgabe im Raum

reduziert sich, während die Heizleistung gleich bleibt. Die gestaute Wärme kann unter bestimmten Umständen auch zu einer erhöhten Verbrauchsanzeige führen. Heizkörper sollten deshalb immer freigehalten werden.

- Wenn Sie abends die Rollläden schließen, erhöhen Sie die Isolation und sparen Heizkosten.
- Bei längerer Abwesenheit, z. B. im Urlaub, nicht die Räume auskühlen lassen. Mögliche Frostschäden und mehr Energieverbrauch zur Aufheizung sind die Folge.
- Wenn der Heizkörper seltsame Geräusche von sich gibt und es gluckert, wird er nicht mehr richtig warm, da sich Luft im Heizkörper befindet. Die sollte man unbedingt ablassen, weil diese die Heizleistung reduziert und die Verbrauchserfassung fehlerhaft werden kann.

Frage: *In meinem Haus werden die Hausflure und Treppenhäuser beheizt. Wer bezahlt die und ist das nicht Energieverschwendung?*

Antwort: *n puncto Treppenhausbeheizung gibt es die DIN 4701. Danach ist für Haus- und Treppenflure eine Mindesttemperatur von 10 °C vorgeschrieben. Bei niedrigen Außentemperaturen kann dieser Wert in den meisten Treppenfluren nur durch Heizen erreicht werden. Ohne Beheizung käme es in den angrenzenden Wohnungen, insbesondere in den Erdgeschosswohnungen zu erhöhten Wärmeverlusten. Die dadurch entstehenden Kosten sind Teil der Heizkostenabrechnung und werden entsprechend den sonstigen Heizkosten auf alle Wohnungen im Hause verteilt.*

HEIZKOSTENVERORDNUNG

Die Heizkostenverordnung aus dem Jahr 1981 stellt die rechtliche Grundlage zur Durchführung der jährlichen Wärmekostenabrechnung dar. Sie legt fest, wie die Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt und auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden.

HEIZKOSTENVERTEILER

Heizkostenverteiler sind seit Jahrzehnten bewährte und preiswerte Geräte zur Verbrauchserfassung. Es gibt Geräte, die nach dem Verdunstungsprinzip (Röhrchen) funktionieren und solche mit elektronischer Messwerterfassung und -wiedergabe. Bei der FORTUNA kommen seit 2012 nur noch funkbasierte elektronische Heizkostenverteiler zum Einsatz.

Ein Heizkostenverteiler ist ein sogenanntes Messhilfsgerät, weil er keine absoluten physikalischen Einheiten wie m3 oder kWh und erst recht keine Kosten in € erfasst, sondern relative Recheneinheiten anzeigt. Diese Einheiten stellen den jeweiligen Anteil am Gesamtverbrauch im Gebäude dar. Die Heizkosten des Abrechnungsjahres werden durch die Summe der Einheiten aller Heizkostenverteiler dividiert. So ergibt sich der Preis pro Einheit. Dieser Preis pro Einheit wird dann mit der Summe der Einheiten ihrer Wohnung multipliziert. So errechnet sich Ihr Verbrauchsanteil an den Heizkosten. Da die Summe der Einheiten und die Höhe der Heizkosten von Jahr zu Jahr differiert, unterliegt auch der Preis pro Einheit erheblichen Schwankungen. Zur Verdeutlichung folgendes Beispiel:

Abrechnungsjahr	Gesamtkosten	Gesamteinheiten	Preis je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
2011	20.359,93 €	1.328,342	15,32 €	8,14	124,76 €
2012	22.368,43 €	1.498,337	14,93 €	8,14	121,52 €

Obwohl die Gesamtkosten gestiegen sind und Summe Ihrer Einheiten gleich geblieben ist, sind die Kosten wegen der Veränderungen bei den Gesamtkosten und bei der Zahl der Gesamteinheiten andere.

HEIZPERIODE

Warmes Wasser stellen wir das ganze Jahr über zur Verfügung. Geheizt wird in der Regel nur während der Heizperiode. Grundsätzlich muss der Gebäudeeigentümer die Heizanlage während der gesamten Heizperiode in Betrieb halten. Gibt es keine mietvertragliche Vereinbarung, werden als Heizperiode die sieben Monate vom 1. Oktober bis zum 30. April angenommen.

L LEERWOHNUNGEN

Auch für leer stehende Wohnungen werden Heizkosten abgerechnet, die die FORTUNA trägt. Ein Teil der Energiekosten eines Gebäudes hat nichts mit dem individuellen Verbrauch zu tun und wird daher nach der Wohnfläche verteilt. Auch leer stehende Wohnungen haben deshalb zumindest den Grundkostenanteil zu tragen. Oft werden Wohnungen während des Leerstands auch renoviert und wenigstens zur Frostschutzsicherung beheizt, was die Abrechnung von Verbrauchskosten ebenfalls rechtfertigt. Mehr finden Sie dazu auch unter dem Punkt „Verteilungsschlüssel".

M MANIPULATIONEN

Alle Messgeräte für Heizung und Wasser sind durch Plomben vor unberechtigten Eingriffen geschützt. Manipulationsversuche können nach § 263 StGB als Betrug bzw. versuchter Betrug geahndet werden. Im Übrigen führen nachweislich alle Manipulationsversuche zu erhöhten Verbrauchsanzeigen. Es gibt keine Manipulationsmöglichkeiten, mit denen die Verbrauchsanzeige gesenkt werden kann.

MESSDIFFERENZEN

Bei Wasser- und Wärmezählern sind Messdifferenzen zwischen dem Ergebnis eines Hauptzählers und der Summe aller Wohnungszähler nicht vermeidbar, da die Geräte nach unterschiedlichen Prinzipien funktionieren und mit unterschiedlicher Genauigkeit messen. Auch verschiedene Ablesezeitpunkte führen zu Verschiebungen. Weil diese Messdifferenzen sich aber auf alle Wohnungen gleich verteilen, ergibt sich aufgrund der relativen Kostenverteilung im Ergebnis kein Nachteil für einen Einzelnen.

N NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist Regenwasser, das auf bebaute und befestigte Flächen trifft und von dort in die öffentlichen Entwässerungsanlagen geleitet wird. Hierbei handelt es sich um Flächen, auf denen kein Wasser versickern kann, wie z. B. Dächer, Wege, Höfe und versiegelte Parkplätze. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers erheben die Berliner Wasserbetriebe Gebühren anhand der Größe der versiegelten Flächen. Es gehört mit zu den Abwasserkosten, wird aber anders als diese nicht nach dem individuellen Wasserverbrauch, sondern nach dem Wohnflächenschlüssel verteilt, da die Kosten verbrauchsunabhängig anfallen.

S SCHÄTZUNGEN

Nach der Heizkostenverordnung muss der Verbrauch einer Wohnung geschätzt werden, wenn eine Ablesung nicht möglich war, z. B. weil ein Ablesegerät defekt ist. Diese erfolgt entweder nach dem Durchschnitt des Hauses oder dem Vorjahresverbrauch.

SONNENEINSTRAHLUNG

Sonneneinstrahlung hat keinen nachweisbaren Einfluss auf die Verbrauchsanzeige an den Heizkostenverteilern. Dafür gibt es folgende Gründe:

- Die Heizkörper befinden sich in zumeist dicht an der Wand oder in Nischen, an die ein Sonnenstrahl kaum herankommt.
- Wenn dennoch direkter Sonnenschein auf den Heizkostenverteiler treffen sollte, dann nur über eine relativ kurze Zeitspanne im Tagesverlauf.
- Die Gerätevorderseite ist meist aus Kunststoff und damit schlecht wärmeleitend. Der mit kaltem Wasser gefüllte Heizkörper wirkt in diesem Fall aufgrund seiner Masse über das gut leitende Rückenteil kühlend auf den Heizkostenverteiler. Selbst bei einer 1- bis 2-stündigen intensiven Sonnenbestrahlung erwärmt sich erfahrungsgemäß der Heizkörper um höchstens 2 – 3 °C. Dadurch erhöht sich die Verbrauchsanzeige so gut wie nicht.

V VERBRAUCHSKOSTEN

Siehe die Ausführungen zum Stichwort „Verteilungsschlüssel"

VERTEILUNGSSCHLÜSSEL

Die Verteilung der ermittelten Gesamtkosten eines Jahres auf die Wohnungen einer Abrechnungseinheit erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden bei der FORTUNA zu 60 % (=Verbrauchskosten)nach dem individuellen Verbrauch und zu 40 % (=Grundkosten) nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die Wohnungen verteilt, bei Neubauten 70:30

Die Verbrauchskosten werden anhand Ihres individuellen Verbrauchs mit Messgeräten ermittelt und abgerechnet. Diesen Anteil können Sie durch Ihr eigenes Verhalten erheblich beeinflussen. Es sind daher nicht unerhebliche Differenzen bei den Verbrauchskosten möglich.

Die Grundkosten dienen zur Deckung der Fixkosten der Heizanlage, die auch ohne Wärmeabnahme in einer Wohnung entstehen.

Gleichzeitig wird damit auch ein Ausgleich für benachteiligte Wohnlagen geschaffen (z. B. Dach- oder Erdgeschosswohnungen mit erhöhtem Heizbedarf) und der Wärmeübergang von einer Wohnung zu einer anderen (Transmissionswärme) teilweise ausgeglichen. Auch für leer stehende Wohnungen sind deshalb mindestens die Grundkosten abzurechnen. Dadurch beteiligt sich auch die FORTUNA über die Leerwohnungen an den Heizkosten, auch wenn dort faktisch kaum Energie verbraucht wird.

W WARMWASSERKOSTEN

Die Warmwasserkosten sind die Kosten, die für die Erwärmung des Warmwassers anfallen. Sie sind nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung zu ermitteln und zu verteilen. Zur Erfassung werden gesonderte Warmwasserzähler genutzt.

Bei verbundenen Heiz- und Warmwasseranlagen – also Heizanlagen, die wie bei der FORTUNA gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser herstellen – wurde der Energieverbrauch zur Wassererwärmung in der Vergangenheit pauschal mit rund 18 % am Gesamtverbrauch angesetzt. Durch die neue HeizKV muss der Energieanteil für Warmwasser ab 2014 mit Hilfe eines sogenannten Warmwasserzählers erfasst werden. Diese Warmwasserzähler sind bei der FORTUNA in allen Bestände bereits installiert worden.

WASSERZÄHLER

Zur Erfassung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs werden Wasserzähler verwendet. Dabei kommen typischerweise Wohnungswasserzähler mit einem Nenndurchfluss von 1,5 m^3 pro Stunde zum Einsatz. Wasserzähler müssen geeicht sein.

Eine der häufigsten Begründungen für die Ablehnung der Betriebskostenabrechnung ist der Hinweis auf einen zu hohen Wasserverbrauch, der nur darin begründet sein könne, dass die Wasserzähler defekt seien. Dies lässt sich nur durch eine kostenintensive (ca. 150 €) Überprüfung durch einen Fachmann klären. In der Regel stellt sich dabei heraus, dass die Zähler intakt sind. Wir beauftragen die Überprüfung daher nur dann, wenn es objektive und nachvollziehbare Gründe für die Vermutung eines Defektes an der Wasseruhr gibt. Desweiteren verlangen wir eine Vereinbarung dahingehend, dass die Kosten der Überprüfung vom Mieter erstattet werden, sollte sich herausstellen, dass die Uhr in Ordnung ist.

WASSERKOSTEN

Für die Wasserkosten ist der Hauptwasserzähler der Wasserbetriebe entscheidend, die Verteilung der Kosten erfolgt dann anhand der in den einzelnen Wohnungen vorhandenen Wasserzähler.

Die Summe der Wohnungswasserzähler entspricht nicht dem mit dem Hauptwasserzähler gemessenen Verbrauch, da die Geräte nach unterschiedlichen Prinzipien funktionieren und mit unterschiedlicher Genauigkeit messen. Auch verschiedene Ablesezeitpunkte führen zu Verschiebungen. Weil diese Messdifferenzen sich aber auf alle Wohnungen gleich verteilen, ergibt sich aufgrund der relativen Kostenverteilung im Ergebnis kein Nachteil für einen Einzelnen.

Wohnungswasserzähler dienen der relativen Kostenverteilung. Der Gesamtverbrauch eines Hauptzählers erfasst dagegen die zu verteilenden Gesamtkosten eines Gebäudes. Der Preis eines Kubikmeters ergibt sich erst aus der Formel:

Gesamtkosten dividiert durch die Summe der Verbräuche aller Unterzähler

Es ist nicht möglich, den Verbrauch Ihres Wasserzählers mit den Tarifen der Wasserbetriebe zu multiplizieren. Für solche Messungen sind die Wohnungswasserzähler nicht gemacht. Sie dienen lediglich der relativen Verteilung der Gesamtkosten, nicht deren Erfassung.

Z

ZWISCHENABLESUNG

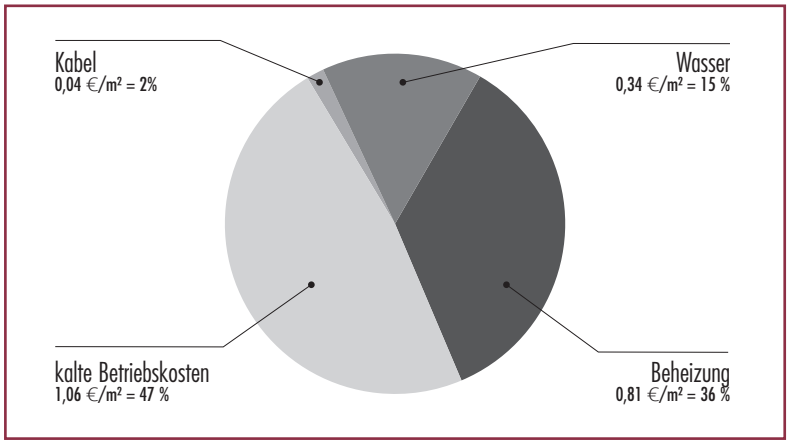
Durch die Umstellung auf elektronische Erfassungsgeräte ist eine Zwischenablesung nicht mehr erforderlich, da diese Geräte den jeweiligen Zählerstand tagegenau erfassen. Siehe auch die Ausführungen zum Stichwort „Abrechnungszeitraum".

ZWISCHENABRECHNUNG

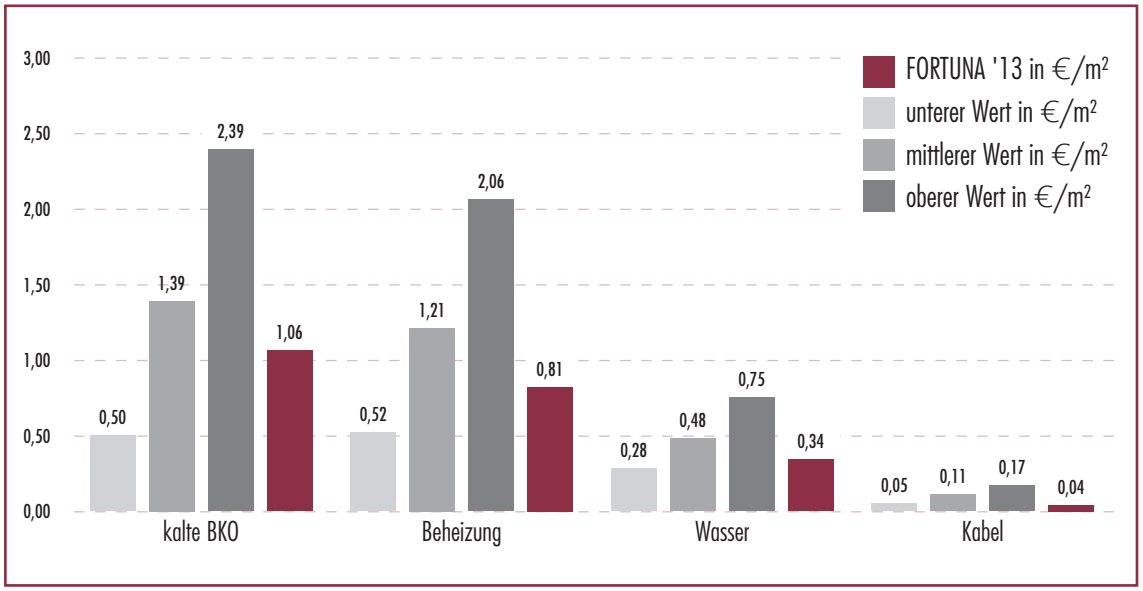
Die Betriebskostenabrechnung wird immer nur einmal im Jahr durchgeführt (siehe auch die Ausführungen zum Stichwort „Abrechnungszeitraum"). Vorgezogene Zwischenabrechnungen für einzelne ausgezogene Mieter sind nicht möglich. Die Abrechnung eines ausgezogenen Mieters kann deshalb erst mit der nächsten Gesamtabrechnung für das ganze Gebäude erstellt werden.

6.2 ZAHLEN ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG FORTUNA 2013

VERTEILUNG DER BETRIEBSKOSTEN 2013



VERGLEICH NEBENKOSTEN FORTUNA 2013 ZUR BERLINER BETRIEBSKOSTENÜBERSICHT



NOTIZEN

NOTIZEN

FORTUNA
Wohnungsunternehmen eG
Rhinstraße 42
12681 Berlin
(Friedrichsfelde Ost)
Telefon: 0 30/93 643-0
Telefax: 0 30/93 643-203

www.fortuna-eg.de

FORTUNA KIEZ NET

Sicher wohnen und mehr...
FORTUNA

FORTUNA KIEZ PARK

gefördert durch
EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
Investition in Ihre Zukunft
EFRE
...eine Chance durch Europa!