

Betriebskostenspiegel – Vergleichsinstrument, Wettbewerbsfaktor, Haftungsfall

Die neuen Bestimmungen des Mietrechtsreformgesetzes sehen erstmals ausdrücklich vor, dass Vermieter nur Betriebskosten umlegen dürfen, die dem Grunde und der Höhe nach wirtschaftlich geboten sind (§ 556 Abs. 3 BGB).

Der Vermieter unterliegt damit einer gesetzlich festgelegten Kontrollmöglichkeit und wird dadurch angehalten, Betriebskosten auf Kostensenkungspotenziale zu untersuchen. Niedrigere Betriebskosten erleichtern dem Vermieter die Durchsetzung einer höheren Nettomiete und erhöhen die Chancen einer Vermietbarkeit.

Der deutsche Mieterbund Regensburg e. V. hat den ersten Betriebskostenspiegel initiiert und durch das EMA-Institut wissenschaftlich umsetzen lassen. Hierzu wurden 17.000 Wohnungen aus dem Stadtbezirk Regensburg erfasst. Die Zahlen des Betriebskostenspiegels beziehen sich auf das Jahr 2000. Die Tabelle weist einen Durchschnittswert aller erfassten Wohnungen aus und einen sogenannten kritischen Wert.

Hierbei handelt es sich um den Grenzwert, über dem nur noch 20 % der ausgewerteten Betriebskosten pro qm liegen. Ziel des Mieterbundes war zum einen mehr Transparenz, zum anderen sollen Kostensenkungspotenziale herausgefunden werden. Hierin liegt eine erhebliche Gefahr für den Wohnungsverwalter. Wehrt sich ein Mieter gegen eine Betriebskostenabrechnung, werden letztlich die Gerichte darüber entscheiden müssen, ob die abgerechneten Betriebskosten noch wirtschaftlich waren oder nicht. Eine unverbindliche Anfrage beim örtlichen Amtsgericht hat ergeben, dass in diesen Fällen der Betriebskostenspiegel Regensburg als Basis herangezogen werden wird und gegebenenfalls ein Sicherheitszuschlag von 20 % auf den sogenannten kritischen Wert berücksichtigt werden könnte. Liegen die abgerechneten Betriebskosten über diesem Grenzwert, besteht die Gefahr, dass die Klage abgewiesen werden wird und der Vermieter auf den restlichen Positionen „sitzen bleibt“. Da der Verwalter im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verpflichtet ist, die Wirtschaftlichkeit der Kosten zu beachten, könnten sich Schadensersatzansprüche eines Eigentümers ergeben, sofern der Verwalter nicht alles zur Kostenminimierung getan hat.

Betriebskostenart	Minimalwert (Euro/m ²)	Durchschnittswert (Median) (Euro/m ²)	kritischer Wert (20%-Grenze) (Euro/m ²)
Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)	0,01	0,13	0,18
Kosten der Wasserversorgung	0,08	0,17	0,22
Kosten der Entwässerung	0,03	0,13	0,16
Kosten für Heizung und Warmwasser	0,31	0,61	0,70
Kosten des Betriebs eines Aufzugs	0,02	0,12	0,18
Kosten der Straßenreinigung	0,01	0,03	0,04
Kosten der Müllentsorgung	0,04	0,16	0,22
Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	0,01	0,11	0,16
Kosten der Gartenpflege	0,01	0,07	0,13
Kosten der Hausbeleuchtung bzw. des Allgemeinstroms	0,01	0,02	0,04
Kosten der Schornsteinreinigung	0,01	0,06	0,07
Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	0,02	0,13	0,15
Kosten für den Hausmeister	0,01	0,09	0,17
Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne	0,01	0,02	0,07
Kosten für Breitbandkabel	0,01	0,10	0,16
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,01	0,02
Betriebskosten insgesamt	-	1,93	-