



Baugenossenschaft
Niederberg eG

DIE ZWEITE MIETE

Alles rund um Ihre Betriebskosten-
abrechnung – mit Schwerpunkt
Heiz- und Wasserkosten

Vorwort

Ob in den sozialen Medien, im Internet, Radio, Fernsehen oder in der Zeitung – immer wieder erreichen uns Meldungen über Mietpreisgrenzen und zu wenig günstigem Wohnraum. Und ebenso häufig ist die Rede von rasant ansteigenden Energiekosten für Öl, Gas und Strom. – Kein Wunder, dass die Betriebskosten für Wohnraum oft als zweite Miete bezeichnet werden. In manchen Regionen Deutschlands sind die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sogar höher als die Grundmiete.

Wo soll das noch hinführen, denken Sie sich? Schließlich ist nicht damit zu rechnen, dass sowohl die Energiekosten als auch Kosten für die Müllabfuhr, Wasserversorgung oder Versicherungsbeiträge in den nächsten Jahren spürbar sinken werden.

Aufgrund dieser Problematik geht der Trend zu immer individuelleren Abrechnungen. Viele Wohnungsunternehmen – und mittlerweile auch Privatanbieter – rechnen Betriebskosten verbrauchsorientiert ab. So möchten sie ihren Mietern eine möglichst gerechte Betriebskostenabrechnung erstellen.

Dabei gilt das Motto:

„Was verbraucht wird, muss auch bezahlt werden!“

Impressum

Herausgeber:

Baugenossenschaft Niederberg eG
Heidestraße 191
42549 Velbert
Telefon 02051 9651-0
Fax 02051 9651-44
wohnen@bg-niederberg.de
www.bg-niederberg.de

Text und Gestaltung:

stolp + friends Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de



Inhaltsverzeichnis

003 **Vorwort**

005 **Inhaltsverzeichnis**

007 Ein Beispiel:
Frau Müller

008 Die Betriebskostenabrechnung:
Grundsätzliche Fragen und Antworten

010 Die Abrechnungsfristen:
Übersicht anhand des Jahres 2018

011 Die Heizkostenabrechnung:
Wer es warm haben will muss heizen – aber!

012 Unsere Spartipps für Sie:
Wie Sie beim Lüften und Heizen sparen, ohne dabei zu frieren!

014 Der Wasserverbrauch:
120 Liter an nur einem Tag!

018 Checkliste:
17 umlagefähige Betriebskostenarten





Ein Beispiel: **Frau Müller**

007

Stellen Sie sich das fiktive Genossenschaftsmitglied Frau Müller vor: Sie ist Ende 20 und arbeitet Vollzeit in einem großen Chemiekonzern. Sie wohnt allein in einer Genossenschaftswohnung. Neulich telefonierte Frau Müller ziemlich aufgebracht mit einer Freundin über ihre Betriebskostenabrechnung:

„Da kostet ein Liter Benzin schon über 1,50 Euro, fast alle Lebensmittel werden von Mal zu Mal teurer. Und letzte Woche, da bekam ich von meiner Autoversicherung einen schönen Brief. Die wollen jetzt auch noch mehr Geld von mir. Rund 100 Euro im Jahr. Und? Habe ich mehr verdient, um das noch alles bezahlen zu können? Natürlich nicht!

Und als wäre es nicht genug, kommt heute auch noch die Betriebskosten-

abrechnung ins Haus geschneit. Mich hat fast der Schlag getroffen! So eine hohe Nachzahlung: ganze 600 Euro!

Was? Die Heizkosten sind ja noch höher als letztes Jahr und da waren sie schon so hoch. Und erst die Stromkosten ... Und hier, die Kosten für den Wasserverbrauch, dabei habe ich doch so aufgepasst. Und was ist das?

Jetzt soll ich auch noch mehr Miete bezahlen? 40 Euro mehr im Monat! Jetzt reicht's! Gleich morgen werde ich mir einen Termin beim Mieterschutzbund geben lassen. Das kann nicht stimmen, was dort in der Abrechnung steht. Dann sollen die mir sagen, ob alles hier seine Richtigkeit hat.“

Info!

Sie können Ihre Betriebskostenabrechnung nicht nachvollziehen? Dann fragen Sie doch zuerst Ihre Genossenschaft – sie hat schließlich die Abrechnung erstellt.



Die Betriebskostenabrechnung: Grundsätzliche Fragen und Antworten

Leider ist Frau Müller nicht die einzige Mieterin, die bei der Betriebskostenabrechnung ihr blaues Wunder erlebt. Viele Mieter unterschätzen die Auswirkungen von kalten Wintermonaten auf ihre Heizkosten. Sichtbar sind sie erst beim Blick auf die Heizkostenabrechnung. Wird nach Verbrauch abgerechnet, sollten Sie ganz besonders darauf achten, wie viel Sie heizen oder Wasser verbrauchen.

Zunächst geben wir Frau Müller Antworten auf ihre Fragen zur Betriebskostenabrechnung:

„Was sind Betriebskosten?“

Der Auszug aus der gesetzlichen Definition lautet: „Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer [...] am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache [...] laufend entstehen.“

Es bedeutet im Klartext: Betriebskosten (kurz: BK) sind Kosten, die dem Eigentümer einer vermieteten Wohnung in einem regelmäßigen bzw. wiederkehrenden Rhythmus anfallen. Auch Kosten, die nur einmal im Jahr entstehen, wie z. B. die Grundsteuer, sind wiederkehrende bzw. laufend entstehende Kosten und damit als umlagefähige Betriebskosten anzusehen.

Info!

BK für leerstehende Wohnungen trägt die Genossenschaft und legt diese nicht auf die anderen Mieter um.

Kosten für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung, wie z. B. eine Verwaltergebühr, stellen keine Betriebskosten dar. Auch Reparaturkosten haben in einer Betriebskostenabrechnung nichts zu suchen, da sie nur einmalig anfallen. Solche Positionen sind ersatzlos aus der Abrechnung zu streichen.

„Welche und wie viele Betriebskosten gibt es?“

Der Gesetzgeber hat insgesamt 17 Betriebskostenarten festgelegt. Angefangen bei Nummer 1, der Grundsteuer, bis zur Nummer 17, den sonstigen Betriebskosten. Dazu gehören oft Kosten, wie die Feuerlöschertüchtung oder die Dachinnenreinigung. Wichtig ist, alle Kosten, die ein Vermieter als sonstige Betriebskosten abrechnen will, müssen namentlich unter dieser Position aufgeführt sein.

„Und diese Betriebskosten muss ein Mieter automatisch bezahlen, wenn man in eine Wohnung einzieht?“

Genau wie für einen Mieter gelten auch für den Vermieter einige gesetzliche Vorschriften, um die anfallenden Betriebskosten auf seine Mieter umzulegen.

Grundsätzlich gilt daher: Der Vermieter bzw. die Genossenschaft trägt zunächst alle auf der Mietsache ruhenden Lasten.

In der Praxis bedeutet das: Bevor der Vermieter abweichend von diesem Leitbild die Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann, bedarf es immer einer vertraglichen Vereinbarung. Dies gilt für jede Betriebskostenart.

Es gilt also der Grundsatz: Keine Vereinbarung, keine Betriebskosten!

Info!

Sind alle 17 Betriebskostenarten in Ihrem Dauernutzungsvertrag vereinbart? Schauen Sie doch mal nach!

Wenn eine solche Vereinbarung fehlt, sind die Betriebskosten automatisch in der vertraglich vereinbarten Miete-/Nutzungsgebühr enthalten. Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 556 legt der Gesetzgeber fest, dass die Parteien eines Miet- bzw. Dauernutzungsvertrages eine Vereinbarung über die Betriebskosten treffen können.

Hierbei wird über eine Vorauszahlung oder eine Pauschale entschieden. Bei einer Vereinbarung über eine Vorauszahlung der Betriebskosten erfolgt eine jährliche Betriebskostenabrechnung. Bei einer Betriebskostenpauschale wird ein Monatsbetrag angesetzt, der zur Deckung der Betriebskosten angemessen erscheint. Bei einer Pauschale darf keine Betriebskostenabrechnung erstellt werden.

„Und wie werden die Betriebskosten gerecht auf die Mieter aufgeteilt?“

Sofern zwischen den Vertragspartnern keine Vereinbarung über den Abrechnungsmaßstab getroffen wurde, wird durch den § 556 BGB vorgeschrieben, dass die Betriebskosten anteilig nach der Wohnfläche in Quadratmetern abzurechnen sind.

Besteht eine anders lautende Vereinbarung, können die Betriebskosten nach einem ermittelten oder erfassten Verbrauch, wie z. B. durch eine Wasseruhr in den Wohnungen, abgerechnet werden. Gleiches gilt bei den Heizkosten. Hier ist der Vermieter sogar verpflichtet, die Kosten nach einem Verbrauchsanteil abzurechnen. Näheres hierzu im Kapitel Heizkosten.

Info!

Bei der Berechnung der Schmutzwasserkosten gilt die Faustregel: Was ins Haus reingeht, geht auch wieder heraus.

Ist eine Wohnung mit einer Wasseruhr ausgestattet, muss der Abrechnungsmaßstab dahingehend geändert werden, dass die abzurechnenden Wasserkosten nicht mehr nach der Quadratmeter-Wohnfläche, sondern zu hundert Prozent nach dem erfassten Verbrauch berechnet werden. Bei der Betriebskostenabrechnung wird eine separate Wasserkostenabrechnung erstellt, woraus die Verbrauchswerte eines Abrechnungszeitraumes zu entnehmen sind.

Es ist ebenfalls möglich, die Betriebskosten nach den in der Wohnung lebenden Personen abzurechnen. Hierbei stellt sich für den Vermieter insbesondere die Schwierigkeit, dass stetig nachgehalten werden muss, ob sich im Laufe eines Abrechnungszeitraumes die dort lebende Personenzahl, z. B. durch Familienzuwachs, ändert. Daher findet dieser Maßstab nur sehr selten Anwendung.

„Wer trägt die Mietkosten für die Erfassungsgeräte?“

Die Erfassungsgeräte an den Heizkörpern werden in der Regel von den Vermietern beim jeweiligen Anbieter gemietet. Diese Mietkosten sind umlagefähige Betriebskosten und werden auf die Mieter in der Abrechnung umgelegt. Jedoch kann es hierbei vorkommen, dass durch hohe Gerätemieten der Einspareffekt durch die Erfassungsgeräte kompensiert wird.

„Gibt es eine Frist, bis wann die Abrechnung spätestens erfolgen muss?“

Der Gesetzgeber hat auch in diesem Punkt eine Vorschrift parat: Die Abrechnungsfrist für den Vermieter beträgt zwölf Monate. Das bedeutet zum Beispiel für den Abrechnungszeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018, dass die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum 31.12.2019 erfolgt und dem Mieter zugestellt sein muss.

Lässt der Vermieter die Abrechnungsfrist verstreichen, erlischt sein Anspruch auf eine evtl. Nachzahlung vom Mieter, sofern der Vermieter die Ursache für die verspätete Abrechnung selbst zu verschulden hat. Ergibt sich allerdings aus der verspäteten Betriebskostenabrechnung ein Ergebnis zu Gunsten des Mieters, so hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter in solchen Fällen seinen Anspruch auf das Guthaben geltend machen kann.

Der Mieter besitzt zudem ein Widerspruchsrecht gegen die Betriebskostenabrechnung. Auch hier besteht eine Frist von zwölf Monaten ab Erhalt der Betriebskostenabrechnung.

Info!

Sie haben ein Recht auf Abrechnung. Sie können eine Betriebskostenabrechnung verlangen.



Die Abrechnungsfristen: Eine beispielhafte Übersicht für das Jahr 2018

| Abrechnungszeitraum | Abrechnungsfrist für die Genossenschaft | Widerrufsfrist für Mieter |
|--------------------------------|---|---|
| 01.01.-31.12.2018 | bis 31.12.2019 | bis 31.12.2020 |
| Kalender- oder Abrechnungsjahr | maximal ein Jahr | maximal ein Jahr nach Erhalt der Abrechnung |
| § 556 Abs. 3 S.1 BGB | § 556 Abs. 3 S.2 BGB | § 556 Abs. 3 S.5 BGB |

Allerdings ist es mit einer einfachen Mitteilung über eine Nachzahlung oder einer evtl. Gutschrift bei der Betriebskostenabrechnung noch lange nicht getan. Auch die Betriebskostenabrechnung an sich muss genaue Anforderungen erfüllen, damit sie rechtswirksam ist.

Folgende Mindestinhalte muss eine Betriebskostenabrechnung enthalten:



Diese vier Anforderungen bilden laut der aktuellen Rechtsprechung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten die Basis, um einer wirksamen, formell ordnungsgemäßen Abrechnung gerecht zu werden. Eine geordnete Zusammenstellung der Kosten sollte zudem so gestaltet sein, dass sie von jedem Mieter nachzuvollziehen ist und dieser sie gedanklich sowie rechnerisch selbst prüfen kann.

Darüber hinaus muss der Vermieter die Abrechnung dem jeweiligen Mieter einzeln übermitteln – ein Aushang genügt nicht. Eine mehrseitige Betriebskostenabrechnung sollte als Einheit zu erkennen sein, also durch fortlaufende Nummerierung oder Heftung der einzelnen Seiten. Ebenso ist eine Unterschrift des Vermieters (auch maschinell) verbindlich.

Die Heizkostenabrechnung: Wer es warm haben will muss heizen – aber!

Fast nichts geht bei eisigen Temperaturen in einem harten Winter leichter von der Hand, als den Heizungsregler eine Stufe höher zu stellen. Oftmals kommt dann das böse Erwachen bei der Heizkostenabrechnung.

In Zeiten, in denen die (Heiz-)Energie günstig war, hat niemand darauf geachtet, wie hoch die Heizkosten waren. Hauptsächlich man hatte es schön warm. Heute hat sich das Bild des immer sensibler werdenden Energiemarkts entscheidend gewandelt. Noch bis Ende der Siebzigerjahre wurden die Heizkosten anteilig nach der Quadratmeterzahl einer Wohnung berechnet. Der Gesetzgeber erkannte die Missstände dieser Berechnung und entwickelte die Heizkostenverordnung, die u. a. eine vor allem gerechtere Abrechnungsweise beinhaltete. Diese Verordnung ist eine durch den Gesetzgeber festgelegte zwingende Sondervorschrift und hat Vorrang bei allen mietervertraglich vereinbarten Regelungen.

Für die Abrechnungsweise ist vorgesehen, dass die Heizkosten nach einem Verbrauchsanteil von mindestens 50 Prozent (maximal 70 Prozent) abgerechnet werden müssen. Egal, was im Miet- bzw. Dauernutzungsvertrag vereinbart ist. Erfassungsgeräte, die an den Heizkörpern montiert sind, ermitteln die Verbrauchswerte. Der restliche Anteil wird nach wie vor nach der Wohnfläche berechnet.

Durch eine Modifikation der Heizkostenverordnung (gültig seit dem 1. Januar 2009) musste der Abrechnungsmaßstab unter bestimmten Voraussetzungen auf 70:30 (Verbrauch/Wohnfläche in Quadratmetern) geändert werden.

Das ist der Fall, wenn:

- mit einer Öl- oder Gasheizung geheizt wird und
- die freiliegenden Leitungen überwiegend gedämmt sind und
- die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 nicht erfüllt werden.

Erfüllt ein Gebäude nur eines dieser Kriterien nicht, besteht keine Pflicht und es gilt die übliche Abrechnungsweise.

Die Höhe der anfallenden Heizkosten beträgt inzwischen rund 0,90 Euro bis 1,80 Euro je m²/Monat. Für eine 80 Quadratmeter große Wohnung fallen demnach rund 72 bis 144 Euro Heizkosten pro Monat an. Auch gegebenenfalls anfallende Mietkosten für die Erfassungsgeräte an den Heizkörpern stellen für den Vermieter umlagefähige Betriebskosten dar und können im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden.

Während der Vermieter für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung keine Gebühr abrechnen darf, besteht bei den Heizkosten eine Ausnahme: Die Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung dürfen als Betriebskosten abgerechnet werden.



Unsere Spartipps für Sie:

Wie Sie beim Lüften und Heizen sparen, ohne dabei zu frieren!

Auf den folgenden Seiten finden Sie einige nützliche Tipps rund ums richtige Lüften und Heizen Ihrer Wohnung. Dies kann Ihnen dabei helfen, die Heizkosten in einem erträglichen Rahmen zu halten – oder vielleicht sogar zu senken.

Angefangen mit dem richtigen Lüften:

Seien Sie ehrlich, lüften Sie regelmäßig Ihre Wohnung? Wenn ja, wie? Lüften Sie Ihre Wohnung mit in Kippstellung geöffneten Fenstern? So verfahren die meisten Mieter. Beim Kipplüften der Wohnung kühlt der Raum in Deckenhöhe stark aus. Die Heizenergie geht direkt durch den geöffneten Fensterspalt verloren. Es muss neue Heizenergie freigesetzt werden, was zu unnötigen Kosten führt.

Info!

Durch das ständige Abkühlen und wieder Aufheizen der Raumdecke besteht akute Schimmelgefahr!

Besser: Öffnen Sie Ihre Fenster zwei- bis dreimal am Tag für ein paar Minuten so weit es geht. Wenn Sie noch zusätzlich Ihre Wohnungstür öffnen, schaffen Sie einen Durchzug. So nehmen Sie einen kompletten Luftaustausch vor.



Durch sparsames oder zumindest bewusstes Verbrauchsverhalten beim Heizen lassen sich Kosten einsparen:

Schon allein sinnvolle Bekleidung kann die Behaglichkeit in Ihrer Wohnung steigern.

Info!

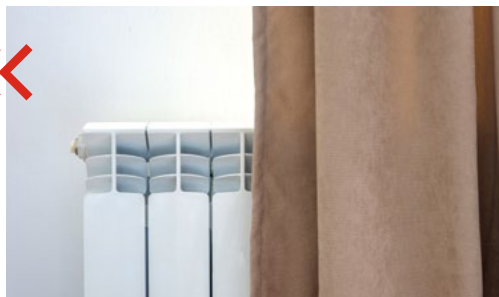
Tragen Sie einen Pullover, ein langes Unterhemd oder ein Paar warme Socken und Sie sparen fast 25 Prozent Energie!



Und bedenken Sie auch:

Wenn Sie die Heizkörper mit Gardinen zuhängen oder Möbel davor stellen, verbauen Sie der Wärme den Weg in den Raum. Die Wärme staut sich. Der Wärmeverlust durch das Mauerwerk und die Glasfläche nimmt erheblich zu.

Das Fenster ist die dünnste Stelle in der Wand. Vermeiden Sie dort möglichst hohe Wärmeverluste. Lassen Sie nach Einbruch der Dunkelheit die Rollläden ganz herunter. Oder ziehen Sie Gardinen zu, sofern Sie dabei nicht gleichzeitig den Heizkörper verdecken.



Die wichtigste Rolle spielt jedoch Ihr Verbrauchsverhalten. Daher sollten Sie:

1. Die Wohnung nicht überheizen!
Bereits bei einem Grad geringerer Raumtemperatur sparen Sie mehr als sechs Prozent Heizkosten.

2. Die Temperatur nachts auf circa 16 bis 18 Grad absenken!
Das ergibt eine weitere Heizkostenersparnis von sechs Prozent.

3. Die Heizkörper regelmäßig entlüften!
Nur dann bringen die Heizkörper die vorgesehene Wärmeleistung.

4. Die Temperatur der Raumnutzung anpassen!
Schlafzimmer, Küche und unbenutzte Räume mit höchstens 16 bis 18 Grad beheizen.

5. Die Räume nicht dauerlüften, sondern stoßweise!
Durch ständiges Öffnen der Fenster geht sehr viel Energie verloren und die Wände und Decke kühlen aus. An kalten Tagen genügen bei Stoßlüftung wenige Minuten.

6. Während des Lüftens die Heizkörperventile zudrehen!
Bei leicht geöffnetem Ventil gibt der Heizkörper seine Wärme direkt ins Freie ab.

7. Temporären Wärmeschutz verwenden!
Abends Rollläden, Fensterläden und Vorhänge schließen.

Info!

Wenn das Haus über eine zentrale Heizanlage mit Warmwasseraufbereitung verfügt, fließen auch die Warmwasserkosten in Ihre Abrechnung ein.

8. Duschen ist günstiger als Baden!
Ein Vollbad entspricht dreimal sechs Minuten duschen.

9. Warmwassertemperatur nicht zu hoch einstellen!
Meist reichen 40 bis 45 Grad aus. Fünf Grad weniger ergeben rund zehn Prozent weniger Energieverluste.



Der Wasserverbrauch: 120 Liter an nur einem Tag!

Rund 120 Liter Frischwasser am Tag: Auch wenn diese Zahl unglaublich erscheint, so beziffert sie den durchschnittlichen Wasserverbrauch eines Menschen in Deutschland. Positiv anzumerken ist: Wir verbrauchen stetig immer weniger Wasser. Noch in den Neunzigerjahren lag der Verbrauch bei fast 150 Litern am Tag.

2017 zahlte ein Haushalt durchschnittlich 2,40 Euro pro Kubikmeter (1000 Liter) Frischwasser – einschließlich sieben Prozent Mehrwertsteuer und Grundpreis, z. B. für Zähler. Vor allem im Hinblick auf die bevorstehende Betriebskostenabrechnung sollten Sie sich Ihren Verbrauch bewusst vor Augen führen. Besonders bei den Wasserkosten wird zunehmend verbrauchsgerecht über Wasseruhren abgerechnet. So bezahlt jeder Mieter den Wasserverbrauch, den er selbst verursacht hat.

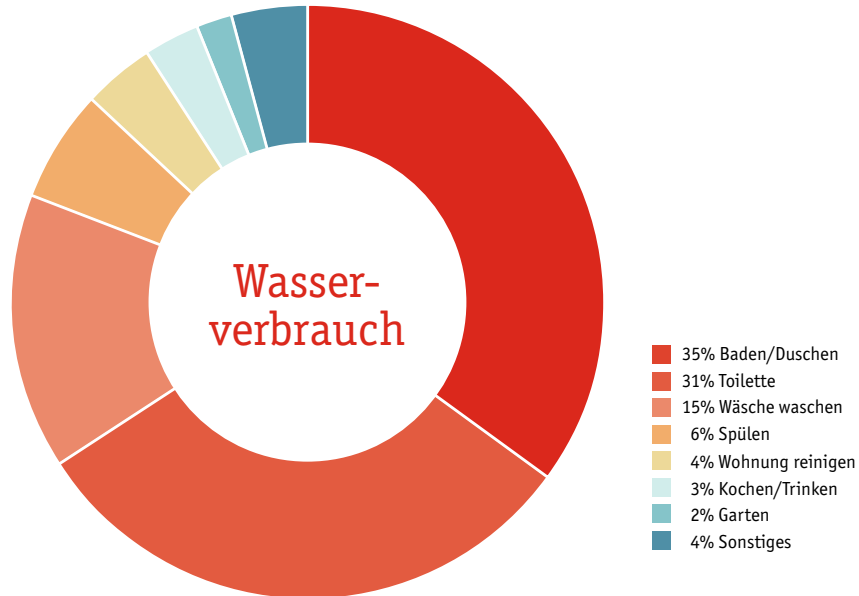
Ist eine Wohnung nicht mit einer Wasseruhr ausgestattet, werden die Wasserkosten anteilig nach Wohnungsgröße berechnet – sofern kein anderer Abrechnungsmaßstab vereinbart wurde. Diese Abrechnungsweise ist allerdings sehr ungenau, wie das folgende Beispiel verdeutlicht.

Wir erinnern uns an Frau Müller: Sie wohnt alleine in ihrer 80 Quadratmeter großen Wohnung in Velbert und arbeitet bei einem großen Chemiekonzern. Die benachbarte Wohnung ist ebenfalls 80 Quadratmeter groß. Dort lebt die fünfköpfige Familie Risse.

Neben den Eheleuten Risse – Vater Risse arbeitet in einem Industriebetrieb, Mutter Risse ist Hausfrau – wohnen dort Matthias 4 Jahre alt, Sarah 14 Jahre und Julia 16 Jahre alt. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Wasserbedarf der Familie Risse weit über dem von Frau Müller liegt. Jedoch wird Frau Müller bei der Betriebskostenabrechnung mit demselben Anteil an Wasserkosten belastet wie Familie Risse, weil die Kosten anteilig nach der Quadratmeter-Wohnfläche berechnet werden.

Gerechter bedeutet nicht gleich günstiger!

Denn mit einer Wasseruhr werden die Wasserkosten nicht mehr anteilig berechnet, sondern jeder Mieter bezahlt seinen eigenen Wasserverbrauch. Tägliches Baden beispielsweise kann da schnell zur Kostenfalle werden. Der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Person und Jahr liegt bei circa 40 m³ Trinkwasser. Und so verteilt sich der Wasserverbrauch ungefähr auf die einzelnen Bereiche:



Sie haben das Gefühl, das entspricht nicht Ihrem Verbrauchsverhalten?

Auch diese Statistik spiegelt nur den Durchschnittsverbraucher wider. Selbst wenn wir allein den Wasserverbrauch bei der Toilettenspülung betrachten, können sich auch Zwei-Personen-Haushalte stark unterscheiden. Ein Beispiel:



Wasserverbrauch Haushalt 1:

Beide Personen sind Vollzeit beschäftigt und sind fast den ganzen Tag außer Haus. Sie gehen morgens einmal auf die Toilette, abends noch zweimal – durchschnittlicher Wasserverbrauch 30 Liter pro Person und Tag für die Toilette (zehn Liter pro Spülgang).



Wasserverbrauch Haushalt 2:

Das Pärchen erfreut sich an seinem Rentnerdasein und ist den ganzen Tag zu Hause. Hier geht jeder etwa sechsmal am Tag zur Toilette und verbraucht somit doppelt so viel wie Haushalt 1. Der durchschnittliche Wasserverbrauch für die Toilettenspülung liegt hier bei rund 60 Litern pro Person und Tag.



Die Badewanne:

Neben der Toilettenspülung gibt es noch den zweiten und gleichzeitig größten Wasserverbraucher eines jeden Haushaltes: das Baden und Duschen. Wissen Sie eigentlich, wie viele Liter Wasser in eine Badewanne passen? Das Füllvermögen einer handelsüblichen Wanne umfasst etwa 150 bis 180 Liter Wasser. Rechnen Sie doch mal nach, wie viel Wasser Sie im Jahr für das Baden verbrauchen.

Die Dusche:

Dagegen betrachten wir jetzt einmal den Wasserverbrauch einer Dusche: Ohne zusätzliche Wassersparmaßnahmen an Ihrer Dusche verbrauchen Sie etwa 18 Liter Wasser pro Minute beim Duschen.

Versehen Sie Ihre Dusche mit Wassersparmaßnahmen, senken Sie den Wasserverbrauch um bis zu sechs Liter pro Minute. Das heißt, Sie benötigen beim Duschen in der gleichen Zeit nur noch ein Drittel des Wassers. Oder anders ausgedrückt: Sie können für den Verbrauch der gleichen Wassermenge dreimal so lange duschen.



Badewanne und Dusche im direkten Vergleich:

Sie haben eine gewöhnliche Badewanne und keine wassersparende Dusche: Bei einem Wasserverbrauch von 180 Litern in der Wanne können Sie zehn Minuten duschen. Wer länger duscht, ist mit einem Bad sparsamer dran.

Tipp!

Stoppen Sie ruhig auch mal Ihre Duschzeiten. Sie werden staunen: Zehn Minuten sind fix rum, gerade bei Kindern, Genießern oder beim Waschen von langen Haaren.

Sie haben eine gewöhnliche Badewanne und eine wassersparende Sechs-Liter-Dusche: Für den gleichen Wasserverbrauch wie in der Wanne können Sie jetzt 30 Minuten duschen. Duschen Sie nach wie vor zehn Minuten, sparen Sie 120 Liter pro Person pro Duschgang. Und nicht zu vergessen: Jeder gesparte Liter warmes Wasser bedeutet gleichzeitig auch weniger Heizkosten für die Warmwasseraufbereitung.

Tipp!

Denken Sie daran: Der gesamte Wasserverbrauch in der Wohnung wird über die Wasseruhr erfasst.



Wir verbrauchen ja nicht nur beim Toilettengang oder beim Baden und Duschen Wasser: Schließlich ist die Wäsche noch nicht gewaschen, die Wohnung noch nicht geputzt und essen und trinken müssen wir auch noch.

Hier sind hilfreiche und nützliche Tipps zum Wassersparen und zum schonenden Umgang mit Trinkwasser:

1. Beim Händewaschen stellen wir das Wasser meist einmal an und erst, wenn die Hände fertig abgewaschen sind, wird das Wasser wieder abgestellt. Etwa 15 bis 20 Liter fließen dabei ungenutzt ab, während wir uns die Hände einseifen. Drehen Sie das Wasser öfter ab. So reduzieren Sie den Wasserverbrauch beim Händewaschen um bis zu 70 Prozent.

2. Sogenannte Luftsprudler senken die Wassermenge, die innerhalb einer Minute durch den Wasserhahn fließt. Dabei wird dem Wasser mehr Luft beigemischt, so dass der Wasserstrahl so füllig bleibt wie zuvor, obwohl weniger Wasser durchfließt. Die Durchflussmenge reduziert sich so von 15 bis 20 Litern auf 10 Liter pro Minute. Das heißt, dass der Wasserverbrauch etwa 30 bis 50 Prozent niedriger ist, bei gleichem Komfort.

3. Für ein Vollbad in der Badewanne benötigt man rund 150 Liter Wasser. Das ist auf einmal so viel Wasser, wie man durchschnittlich an einem ganzen Tag verbraucht. Beim Duschen hingegen fließen pro Minute etwa 20 Liter Wasser. In der Regel ist es also sparsamer, Duschen dem Baden vorzuziehen. Das reduziert den Wasserverbrauch um jeweils 60 bis 80 Liter und spart damit circa 60 Prozent. Wenn Sie während des Einseifens noch zusätzlich das Wasser abstellen, reduziert sich der Wasserverbrauch noch einmal erheblich.

4. Wer eine Dusche mit einer Mischbatterie mit je einem Drehgriff für kaltes und warmes Wasser hat, muss bei jedem Duschen mehrfach die Wassertemperatur einstellen. Das kann schon etwas dauern, bis die gewünschte Temperatur vorliegt. Verwenden Sie Einhandmischer und reduzieren Sie so die Vor- und Nachregelverluste durch das verschwenderische Hin und Her von kaltem und warmem Wasser.

5. Auch Zweihebel – Mischbatterien an Waschbecken verbrauchen häufig mehr Wasser als Einhebelmischer, da man beim Händewaschen durch Ausprobieren die richtige Temperatur erst einstellen muss. Einhandmischer beenden das Hin und Her beim Mischen von kaltem und warmem Wasser. Dies kann zu einer Einsparung von 15 Prozent führen.

6. Beim Händewaschen mit Einhebelmischern am Waschbecken wird bei der Benutzung der Hebel automatisch ganz nach oben gezogen. Dabei fließt dann mehr Wasser aus dem Hahn, als eigentlich für das Händewaschen benötigt wird. Besser ist es, die Stellung des Hebels bewusst nach dem Bedarf anzupassen. Bei einigen Mischhebeln ist auf halber Strecke ein kleiner Widerstand eingebaut. Erst wenn man diesen Widerstand überwindet, strömt die volle Wassermenge durch den Hahn.

7. Platsch. Platsch. Platsch. Nicht nur das Geräusch eines tropfenden Wasserhahns nervt auf Dauer. Nein, auch die dadurch steigenden Kosten bei der jährlichen Abrechnung zerren an den Nerven. Denn ein tropfender Wasserhahn

oder eine laufende Toilettenspülung kann über das Jahr gerechnet sehr viel Wasser kosten. Ein Tropfen pro Sekunde ergibt rund einen Liter ungenutztes Wasser nach 5 ½ Stunden. Rein rechnerisch sind das 1.580 Liter im Jahr.

8. Rund ein Drittel des persönlichen Wasserbedarfs einer Person wird bei alten Unterputz-Spülkästen täglich durch die Toilettenspülung verbraucht (bei fünf Benutzungen am Tag). Durch das Auswechseln der Innenteile und mit einer neuen Betätigungsplatte für Zweimengen- oder Spül-Stopp-Taste werden nur 3 bis 6 Liter statt der konstant 6 oder sogar bis 10 Liter Wasser pro Spülgang verbraucht. Auch dabei können Einsparungen von bis zu 30 Prozent erzielt werden.

Leider kann auch der Vermieter bzw. die Genossenschaft nie genau abschätzen, wie stark sich die allgemeine Kostensteigerung auf die einzelnen Betriebskostenpositionen niederschlägt. Sicher ist nur: Alle Kosten steigen von Jahr zu Jahr.

Das Wichtigste in Kürze:

- Die größten Kostensprünge sind in der Regel bei den Heizkosten zu erwarten.
- Dadurch kommt es immer wieder zu drastischen Ergebnissen bei der Betriebskostenabrechnung.
- Der Vermieter kann die Vorauszahlungen ohne Zustimmung des Mieters erhöhen. Dieses soll den Mieter vor einer evtl. Nachzahlung bei der folgenden Betriebskostenabrechnung schützen.
- Eine solche Erhöhung ist keine Mieterhöhung. Die Summen der Vorauszahlungen werden mit den Gesamtkosten verrechnet. Je höher die Summe der Vorauszahlung, desto beruhigter können Sie dem Abrechnungsergebnis entgegensehen. Auch der Mieter kann die Vorauszahlungen von sich aus erhöhen.

Info!

Sie können eine Nachzahlung nicht in voller Höhe zum angegebenen Zeitpunkt leisten? Kontaktieren Sie rechtzeitig die Genossenschaft. Wir finden gemeinsam eine Lösung.



17 umlagefähige Betriebskostenarten

1. Grundsteuer

2. Hausmeisterkosten

- Hausreinigung
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Heizungsbedienung
- keine Instandhaltung
- keine Verwaltung

3. Gartenpflege

- Pflege der Gartenflächen
- Pflege der Spielplätze
- Winterdienst

4. Entwässerung

- Schmutzwasser
- Niederschlagwasser

5. Müllabfuhr

- Müllgebühren
- Sperrmüll

6. Hausreinigung

- alle zugänglichen Flächen

7. Ungezieferbekämpfung

- nur vorbeugende Maßnahmen

8. Strom/Beleuchtung

- Allgemeinstromversorgung
- Zählergebühren

9. Versicherungen

- Feuer, Leitungswasser
- Glasbruch, Haftpflicht

10. Kosten der Wäschepflege

- Strom, Wasser
- Reinigung und Pflege

11. Heizung

- Brennstoffe und deren Lieferung, Betriebsstrom, Bedienung
- Wartung, CO²-Messung, Verbrauchserfassung
- Abrechnung, Tankreinigung, Kesselreinigung

12. Warmwasser

- Versorgung, Erwärmung
- Zählergebühr, Eichung
- Austausch

13. Kaltwasser

- Verbrauch, Zählergebühr
- Wasseraufbereitung
- Ablesung, Abrechnung

14. Aufzug

- Betriebsstrom
- Wartung ohne Instandhaltung
- Einstellung TÜV
- Überwachung und Pflege

15. Antenne/Kabel/Satellit

- Betriebsstrom, Entgelt
- Einstellarbeiten, Prüfung

16. Schornsteinreinigung

- Kehrgebühren
- Abgasmessung

17. Sonstige Betriebskosten

- Wartung Feuerlöscher
- Wartung Lüftungsanlagen
- Dachrinnenreinigung
- etc.



Die hier aufgeführten Informationen über die rechtlichen Grundlagen der Betriebskostenabrechnung, der Heizkostenabrechnung und die sich darstellende Problematik bei der Abrechnung von Einzelwasseruhren soll Ihnen helfen, sich in Zukunft besser mit Ihrer Betriebskostenabrechnung auseinandersetzen zu können.

Achten Sie stets auf Ihr Verbrauchsverhalten bei den beiden größten und gewichtigsten Kostenpositionen Heizung und Wasser. Vielleicht kennen Sie den einen oder anderen Spartipp noch nicht und Sie können Ihren Verbrauch und somit die Kosten ein wenig senken. Denken Sie auch ruhig an Freunde, Verwandte und Bekannte. Auch sie sind sicherlich froh über Tipps und Tricks, um bei der „zweiten Miete“ vielleicht den einen oder anderen Euro zu sparen.



**Baugenossenschaft
Niederberg eG**

Wohnwert in Velbert

**Baugenossenschaft
Niederberg eG**

Heidestraße 191

42549 Velbert

Tel. 0 20 51 / 9 65 10

www.bg-niederberg.de

MIETEN



KAUFEN



BAUEN



VERWALTEN

