

Argumentationspapier zum „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ des DMB

Der Deutsche Mieterbund (DMB) hat einen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ vorgestellt. Dieser soll dem Mieter eine Analyse einzelner Kostenpositionen ermöglichen: Wird der obere Grenzwert erreicht oder überschritten, rät der Deutsche Mieterbund, vom Vermieter eine Erklärung zu fordern.

Vermieter, die mit den Grenzwerten des DMB konfrontiert werden, sollten die vielfältigen Mängel und Schwächen des Betriebskostenspiegels kennen und ihre Mieter mit den folgenden Hinweisen und Argumenten aufklären.

1. Der Vermieter kann die Betriebskosten nicht beeinflussen

Viele Betriebskostenarten können in der Höhe nicht vom Vermieter beeinflusst werden. Dazu gehören beispielsweise die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z. B. Grundsteuer), die Kosten für Frischwasser, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr und die Schornsteinreinigung. Diese Betriebskostenarten sind der Höhe nach einer Einflussnahme durch den Vermieter vollständig entzogen. Sie werden einseitig hoheitlich festgelegt und müssen vom Vermieter – als kostenloses privates Inkassounternehmen – eingetrieben werden. Es bleibt unerfindlich, wie der Betriebskostenspiegel laut Mieterbund in Bezug auf diese Kosten „Vermietern Hinweise geben [soll], wo Einsparmöglichkeiten existieren.“ Der Deutsche Mieterbund suggeriert, dass der Vermieter Einfluss auf die Höhe der Betriebskostenarten hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall.

2. Der Verbrauch ist maßgeblich für die Höhe der Betriebskosten

Viele der Betriebskostenarten entziehen sich einer statistischen Vergleichswerterfassung, weil sie ganz überwiegend vom Verbrauchsverhalten des Mieters und den Kosten für die Energie (Öl, Gas) abhängig sind. Dies gilt etwa für die Heizkosten oder die Kosten der Warmwasserversorgung.

3. Weitere Einflussgrößen auf die Höhe der Betriebskosten: Technik, Baujahr etc.

Der Betriebskostenspiegel des DMB ignoriert u.a. die Heiztechnik und „vergleicht“ die Daten von Häusern völlig unterschiedlicher energetischer Qualität. Eine Vergleichswerterfassung – im verbrauchsabhängigen Bereich ohnehin ohne Aussagekraft - müsste Gebäude nach ihrer energetischen Qualität eingruppiert und den Vergleich innerhalb der Gruppen aufstellen.

4. Preisvergleich ohne Leistungsvergleich:

Mangelhaft ist der Betriebskostenspiegel des DMB auch deswegen, weil er zwar Preise, nicht aber die Leistungen vergleicht. So ist beispielsweise bei der Position Sach- und Haftpflichtversicherungen vollkommen offen, welche Arten von Versicherung mit welchem Versicherungsumfang und welcher Versicherungssumme in den einzelnen Objekten vorhanden waren. Auch der Umfang der „typischen Hausmeister- oder Hauswartaufgaben“ bleibt im Dunkeln. Noch evidenter wird dies bei den „sonstigen Betriebskosten“. Hier gibt der Betriebskostenspiegel nicht einmal an, aufgrund welcher Kostenquellen Betriebskosten umgelegt worden sind.

5. Datenerhebung weder wissenschaftlich noch repräsentativ:

Der DMB verschweigt, wie viele Betriebskostenabrechnungen für den Betriebskostenspiegel ausgewertet wurden. Der DMB will „rund 13.000 Datenwerte“ berücksichtigt haben. Bei 16 Betriebskostenarten je Betriebskostenabrechnung sind zur Erstellung des Betriebskostenspiegels vermutlich gerade einmal 800 Betriebskostenabrechnungen ausgewertet worden. Dies liegt deutlich unterhalb der Schwelle von über 1.000 Befragungen, die von wissenschaftlich arbeitenden Instituten bei Blitzumfragen bemüht werden.

Darüber hinaus liegen keine Angaben darüber vor, aus wie vielen Städten und Gemeinden die Betriebskostenabrechnungen stammen. Da viele Betriebskostenarten als kommunale Abgabe erhoben werden, ist eine Darstellung der unterschiedlichen Höhe der Kommunalabgaben unverzichtbar.

RA Dr. Kai H. Warnecke