



Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung 2022

Auf Grund der alljährlich anfallenden Rückfragen zur Betriebs- und Heizkostenabrechnung, nehmen wir hiermit die Gelegenheit zur Erläuterung der einzelnen Betriebskostenarten, etwaigen Besonderheiten und gegebenenfalls Kostenveränderungen zum Vorjahr wahr. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir bemüht sind, dem Gebot der Wirtschaftlichkeit stets gerecht zu werden, um die Betriebskosten für Sie so gering wie möglich zu halten.

Das Merkblatt dient lediglich als **Information für das gesamte Unternehmen**, somit sind individuelle Abweichungen in den einzelnen Abrechnungseinheiten möglich.

1. Regenwasserableitungsgebühr

Die Regenwasserableitungsgebühr wird nach der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen für die Benutzung des öffentlichen Abwassernetzes erhoben.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt.

2. Aufzugsanlagen *

Dazu gehören Wartungskosten, Betriebssicherheitsprüfung durch den TÜV, Bereitstellung Notdienst und Telefonkosten.

Die Betriebskosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt. **Instandhaltungskosten werden nicht umgelegt.**

3. Kosten der Versicherung

Darin enthalten sind die Kosten für die:

- Haftpflichtversicherung
- Wohngebäudeversicherung (Feuer-, Wasser- und Sturmversicherung)
- Glasbruchversicherung (z.B. Haustür, Treppenhausfenster)

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

4. Grünflächenpflege/ Pflege der Außenanlagen

Die Grünflächenpflege beinhaltet die allgemeine Pflege (Rasen-, Hecken-, Gehölz- sowie Baumschnitt inkl. Entsorgung), die Pflege und Wartung von Spielplätzen und Ausstattungsgegenständen in den Außenanlagen (Bänke, Papierkörbe u. ä.) und die Pflege von Plätzen, Zuwegungen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Die Kosten je Wohnobjekt/-gebiet werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

5. Kosten Hausstromzähler

An den Hauslichtzählern sind u. a. angeschlossen: Außenbeleuchtung, Wechselsprech- und Türöffneranlage, Beleuchtung der gemeinsam genutzten Räume (Treppenfure, Kellerräume usw.).

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

Zusätzliche Stromkosten, die durch größere Baumaßnahmen wie z.B. Dachsanierungen, Modernisierungen an den betreffenden Objekten entstanden sind, werden nicht umgelegt.

6. Müllabfuhr Grundgebühr

Die Kosten der Grundgebühr werden nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen (gemäß Meldung beim Einwohnermeldeamt) laut Satzung des SBAZV (Südbrandenburgischer Abfallzweckverband) für den jeweils abzurechnenden Zeitraum berechnet.

7. Müllabfuhr Entleerung

Die Kosten hierfür ergeben sich aus der Anzahl und der Größe der zu entleerenden Restmüllbehälter sowie aus dem Abfuhrhythmus. Zusätzlich werden seit Februar 2019 Kosten für die Bereinigung der Gelben Tonnen (bei Fehl Befüllung!) umgelegt.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

8. Behältermiete

Der SBAZV (Südbrandenburgischer Abfallzweckverband) erhebt eine Behältermiete für die Restmüllcontainer. Diese Kostenart wird in Ihrer Betriebskostenabrechnung unter Behältermiete ausgewiesen. Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

9. Sonderabfuhren Sperrmüll

Die Kosten für Sonderabfuhren von Sperrmüll (soweit sie nicht den Verursachern zuzuordnen sind) aus gemeinschaftlich genutzten Räumen und Flächen (wie Keller, Kellergänge, Mülleinhausungen und Müllplätze, Dachböden und anliegende Grünflächen) sowie Kosten des Sortierens nicht ordnungsgemäß entsorgter Stoffe gehören zu den Kosten der Sonderabfuhren Sperrmüll.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

10. Schließgebühren

Der SBAZV erhebt diese Gebühren für die Abholung aus gesicherten bzw. verschlossenen Müllplätzen sowie die Verwaltung der hierfür erforderlichen Schlüssel.

Bitte bedenken Sie, dass die Positionen 8 und 9 Gebühren sind, deren Höhe Sie durch richtiges Mülltrennen positiv beeinflussen können.

11. Feuerlöschwartung *

Sollten sich in Ihrem Haus Feuerlöscher befinden, müssen diese regelmäßig (alle 2 Jahre) gewartet werden.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt.

12. Schornsteinfegergebühren/ Wartung Lüftung

Die Gebühren werden gemäß der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung des Landes Brandenburg festgelegt. Zu den Kosten gehören neben den Kehrgebühren auch die Kosten für Immissionsmessungen. Die Lüftungsanlage dient vor allem zur Lüftung der innen liegenden Bäder und darüber hinaus zur Frischluftzufuhr in den Wohnungen.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien, bzw. über die Heizkostenabrechnung, umgelegt.

13. Hausreinigung

Hausreinigung beinhaltet die Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen und Keller. **Die Kosten sind aufgrund tariflicher Änderungen leicht gestiegen.** Die anfallenden Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

14. Schnee- und Glätteisbeseitigung

Die Schnee- und Glätteisbeseitigung erfolgt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht. Hierbei fallen Kosten für die Beseitigung von Schnee- und Eisglätte auf Zuwegungen und Verkehrsflächen (lt. Satzung der Stadt Königs Wusterhausen), für Streugut, für den Geräteinsatz und die Beseitigung des Streugutes nach der Wintersaison an.

Die Gesamtkosten je Wohnobjekt/-gebiet werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

15. Hausmeisterdienstleistung

Zu den Aufgaben der Hausmeister zählt die turnusmäßige Objektkontrolle unserer Miethäuser zur Wahrnehmung der Verkehrssicherung. Sie beinhaltet u. a. Kontrolle der gemeinschaftlich genutzten Räume wie Keller, Kellergänge, Treppenhäuser und Dachböden. Weiterhin gehören die Reinigung der Müllplätze, Müllsortierung und die Unratbeseitigung in der Nähe der Müllplätze (illegal entsorgter Sperrmüll u. ä.) zu ihren Aufgaben.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

16. Wartung u. Pflege Gasgeräte *

Sollten sich in Ihrer Wohnung Gasgeräte befinden, müssen diese in Abständen gewartet werden. Die im Abrechnungszeitraum angefallenen Wartungskosten werden in die Betriebskostenabrechnung eingestellt. Die Kosten werden entsprechend der Anzahl der gewarteten Geräte auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt.

17. Wartung Rauchwarnanlagen /Brandschutztüren *

Alle Wohnungen sind mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Zudem wurden einige Häuser mit einer Rauchwarnanlage versehen. Zur vollen Funktionstüchtigkeit unterliegen Anlagen und Melder einer jährlichen Wartung.

Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche/ oder nach Anzahl auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt.

18. Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine öffentliche Abgabe, die von der Stadt Königs Wusterhausen entsprechend dem zum Abrechnungszeitraum gültigen Hebesatz erhoben und in Rechnung gestellt wird. Der Hebesatz wurde zum 01.01.2020 auf 405 v.H. erhöht. Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

19. Straßenreinigungsgebühr

Grundlage für die Kosten der Straßenreinigung bilden die Gebührenbescheide der Stadt Königs Wusterhausen für die Reinigung der öffentlichen Straßen an den jeweiligen Grundstücken.

Sie werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien umgelegt.

Bitte bedenken Sie, dass die Positionen 18 und 19 städtische Steuern bzw. öffentliche Gebühren sind, deren Höhe von der WoBauGe nicht beeinflussbar ist.

20. a) Kosten für Wärmeversorgung (Fernwärme)

Zu den Kosten der Wärmeversorgung gehören die Kosten der Fernwärme, die Miete der Heizkostenverteiler/ Wärmemengenzähler und des Warmwasserzählers in den Wohnungen, Betriebsstrom sowie die Servicegebühr Bautec, Brunata (Heizungsabrechnung).

Die Verteilung der Heizungskosten erfolgt mindestens zu 50% und höchstens zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch. Die übrigen Kosten werden nach beheizter Wohn- bzw. Nutzfläche verteilt.

Die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser erfolgt mindestens zu 50% und höchstens zu 70% nach dem erfassten Warmwasserverbrauch. Die übrigen Kosten werden nach beheizter Wohn- bzw. Nutzfläche verteilt.

20. b) Kosten für Wärmeversorgung (Erdgaslieferung)

Zu den Kosten der Wärmeversorgung gehören die Kosten der Erdgaslieferung, die Miete der Heizkostenverteiler/ Wärmemengenzähler und des Warmwasserzählers in den Wohnungen, die Servicegebühr Bautec, Brunata (Heizungsabrechnung), die Wartung der Heizungsanlage inklusive Abgasmessungen, Betriebsstrom und die Schornsteinreinigung. Die Kosten der Wartung der Heizanlagen haben sich wegen gestiegener Lohnkosten erhöht.

Die Verteilung der Heizungskosten erfolgt mindestens zu 50% und höchstens zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch. Die übrigen Kosten werden nach beheizter Wohn- bzw. Nutzfläche verteilt.

Die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser erfolgt mindestens zu 50% und höchstens zu 70% nach dem erfassten Warmwasserverbrauch. Die übrigen Kosten werden nach beheizter Wohn- bzw. Nutzfläche umgelegt.

Die Verteilung der Kosten für die Miete der Warmwasserzähler erfolgt nach Anzahl.

20.c) Warmwasserkosten/ Legionellenbeprobung

Mit der seit 2011 novellierten Trinkwasserverordnung sind wir verpflichtet, regelmäßig die Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen auf Legionellenbefall zu überprüfen. Diese Prüfungen führen wir alle drei Jahre (begonnen in 2013) durch. Die Kosten fließen in die Wärmeversorgung (siehe Punkt 21a) ein und werden entsprechend verteilt.

21. Wärmemengenzähler *

Gemäß der Heizkostenverordnung sind wir ab Januar 2014 verpflichtet, bei Zentralheizungen den für die Warmwasserzeugung benötigten Energieanteil mittels eines Wärmemengenzählers zu erfassen. Daher wurden in 2013 in allen betroffenen Häusern entsprechende Wärmemengenzähler installiert. Dies ermöglicht Ihnen als Mieter eine höhere Transparenz bezüglich der Zusammensetzung der Wärmekosten.

22. Kosten der Wasserversorgung

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten für Trink- und Abwasser, die Servicegebühr Bautec (Wasserabrechnung) und die Miete für die Kaltwasserzähler in den Wohnungen.

Bei den Ableseergebnissen der verbrauchten Wassermengen können Abweichungen zu den erfassten Mengen aller Zwischenzähler und dem Hauptwasserzähler auftreten. Nach der Rechtsprechung sind Messdifferenzen infolge von technischen Ungenauigkeiten bis zu 25% Abweichung zulässig. Die Kosten der Wasserversorgung und die Servicegebühr werden nach Verbrauch bzw. entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien aufgeteilt. Die Verteilung der Kosten für die Miete der Kaltwasserzähler (auch bei zusätzlichen Waschmaschinenanschlüssen) erfolgt nach Anzahl.

Die Wasserkosten, die durch größere Baumaßnahmen an den betreffenden Objekten entstanden sind, werden nicht umgelegt.

23. Wartung Hauswasserfilter *

Die Hauswasserfilter sind im Auftrag der WoBauGe hinter den Wasserzählern der DNWAB (Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH) eingebaut worden. Sie verhindern das Eindringen von Schmutzpartikeln, die sich nachweisbar in den Leitungen des Wasserlieferanten befinden und schonen somit die wertvollen Haushaltsgeräte, wie z.B. Waschmaschinen und Geschirrspüler. Die Kosten für die Wartung der Hauswasserfilter werden, sofern Wohnungswasserzähler vorhanden, verbrauchsabhängig, ansonsten entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

24. Rigolen Wartung *

Gemäß der Forderung des Landkreises Dahme- Spreewald mit der unteren Wasserbehörde, sind wir verpflichtet, Regenwasser auf dem entsprechenden Grundstück versickern zu lassen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurden entsprechende Rigolen installiert. Diese sind nach Herstellervorgaben jährlich zu warten. Die Kosten werden entsprechend der Wohn- bzw. Nutzfläche auf die einzelnen Mietparteien verteilt.

25. Novellierte Heizkostenverordnung

Am 05.11.2021 wurde die Novelle der Heizkostenverordnung durch den Bundesrat verabschiedet und ist zum 01.12.2021 in Kraft getreten. Anforderungen der novellierten Heizkostenverordnung sind u.a.

- die monatliche Bereitstellung von sogenannten Unterjährigen Verbrauchsinformationen (**UVI**) für Heizung und Warmwasser ab Januar 2022, sofern die Liegenschaft bereits **fernfunkauslesbar** ist,
- Erstellung zusätzlicher sogenannter Ergänzender Informationen in der Heizkostenabrechnung (**IDA**), für Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen.

Unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI)

Wir sind verpflichtet, Sie über Ihren monatlichen Energieverbrauch zu informieren. Durch die unterjährige Verbrauchsinformation erhalten Sie monatliche Informationen über den Energieverbrauch von Heizung bzw. Warmwasser inklusive Vergleiche zu Vorjahreswerten und Durchschnittsverbrauchern. So können Sie Ihr Verbrauchsverhalten anpassen und damit Energie und Kosten sparen. Die Verteilung der Kosten für die unterjährigen Verbrauchsinformationen erfolgt je Mieteinheit auf Basis der Zustellungsart (Nutzerportal oder Papierform).

Ergänzende Informationen in der Heizkostenabrechnung (IDA)

Die Heizkostenverordnung 2021 verpflichtet uns zum Ausweis ergänzender Informationen in der Heizkostenabrechnung. IDA bietet Ihnen zusätzliche Informationen über den Energieverbrauch und die Emissionen des Gebäudes. Durch den Vergleich mit dem Durchschnittsverbrauch des Wohngebäudes können Sie Ihren eigenen Energieverbrauch besser beurteilen und Ihr Verbrauchsverhalten entsprechend anpassen.

26. Steuerermäßigung nach § 35 a EstG- Haushaltsnahe Dienstleistungen

Wegen ihrer einkommenssteuerlichen Absetzbarkeit als Haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß §35a EStG sind die dafür infrage kommenden Kostenanteile separat ausgewiesen (in Ihrer Abrechnung im Absatz „Kosten gem. §35a EstG, Abs.2, Nr. 1 Haushaltsnahe Dienstleistungen“). Dieser Ausweis ist ausreichend für die Geltendmachung im Rahmen der Einkommenssteuererklärung, verbunden mit dem Nachweis über Mietzahlungen, einschließlich Betriebskostenerstattungen/ -nachzahlungen.

Bestehen weitere Fragen zu den Betriebskosten?

Mit Auskünften steht Ihnen das Team der WoBauGe telefonisch unter 03375 – 25 90 0 zur Verfügung.

* Nur für Häuser mit entsprechender Einrichtung