

**Welche Umlagemaßstäbe werden angewandt?**

Wenn keine verbrauchsbezogene Abrechnung wegen fehlender Messmöglichkeit oder Messeinrichtungen erfolgen kann, sind die Betriebskosten eines Abrechnungskreises auf die einzelnen Wohnungen nach einem Umlagemaßstab aufzuteilen.

Die Verteilung der Betriebskosten erfolgt grundsätzlich gemäß der seinerzeit erfolgten Ankündigung nach der Betriebskosten-Umlageverordnung oder den Vereinbarungen im Mietvertrag nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen. Für die Hausreinigung gilt die Umlage nach Wohneinheiten. Andere Verteilungsmaßstäbe sind nicht praktikabel, in ihrer Veränderung nicht erfaßbar und nicht vertraglich vereinbart.

In der Betriebskostenabrechnung werden in der Spalte "Fläche gesamt" teilweise mehrere verschiedene Flächen zur Umlage genutzt.

Bei dem Umlageschlüssel "Umlagefläche" zur Betriebskostenart Müllabfuhr wird die Wohn-/Nutzfläche um die zeitanteilig nicht vermieteten Flächen vermindert, da bei Leerstand kein Verbrauch dieser Leistung erfolgt. In allen anderen Fällen trägt der Vermieter die auf Leerstand entfallenden Kosten voll.

Als Anlage der Betriebskostenabrechnung erhalten Sie eine Aufstellung der angewandten Rechnungsbereiche. Diese finden Anwendung bei Rechnungen und Gebührenbescheiden die mehrere Grundstücke umfassen. Darin enthalten sind wie in der Tabelle der Betriebskostenarten die Gesamtfläche und die Gesamtkosten der zugrunde liegenden Ausgangsbelege in der jeweiligen Kostenart. Die dort berechneten „Anteiligen Gesamtkosten“ werden dann in die jeweilige Betriebskostenabrechnung als Gesamtkosten für die weitere Aufteilung eingestellt.

Ausgehend von organisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten legte der Vermieter bei einzelnen Betriebskostenarten unterschiedliche Abrechnungskreise fest (in der Anlage zur Abrechnung laut Spalte "Träger"). Hierzu ein Beispiel für die angenommene Mieternummer 275/1/3-345:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Träger 275         | Verteilung auf den Wohnblock, die Kosten entfielen auf den gesamten Wohnblock            |
| Träger 275/1       | Verteilung auf den Eingang dieses Wohnblocks, die Kosten sind für den Eingang angefallen |
| Träger 275/1/3     | Verteilung auf eine Wohnung im Wohnblock, die Kosten fielen konkret für die Wohnung an   |
| Träger 275/1/3-345 | Verteilung auf das konkrete Mietverhältnis, die Kosten fielen auf den Mieter bezogen an  |

Teilweise kann es auch sinnvoll sein, diese Abrechnungskreise zu verändern, was zu Sprüngen bei den Flächen der Abrechnungskreise und den Gesamtkosten zwischen den einzelnen Betriebskostenjahren führen kann.

Mit Neuvermietung werden Wohnungen insbesondere nach Sanierung neu vermessen. Das kann zu kleinen Veränderungen führen.

Befinden sich auch Gewerbeflächen im Abrechnungskreis, können für einzelne Betriebskostenarten besondere Regelungen zur Berücksichtigung der durch die Gewerbemietler zu tragenden Betriebskosten einfließen, z. B. bei eigenständiger Müllentsorgung durch Gewerbemietler. Das führt zu Verschiebungen in der zu Grunde zu legenden anrechenbaren Fläche.

**Wie erfolgt die Abgrenzung der Kosten auf den Abrechnungszeitraum?**

Alle entstandenen Betriebskosten wurden nach kaufmännischen Grundsätzen auf den Abrechnungszeitraum 2017 abgegrenzt.

Bei Kündigung von Mietverhältnissen vor Ende des Abrechnungszeitraumes oder Neuabschluss von Mietverträgen innerhalb des Betriebskostenabrechnungsjahres wird die anteilige Berechnung durch tatsächliche Miettage in Spalte "Ihre Miettage" unserer Abrechnung ausgewiesen. Auch in der Heizkostenabrechnung und der Abrechnung des Wasserverbrauchs werden bei Mieterwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraums nur anteilige Verbräuche abgerechnet.

**Abrechnung der Vorauszahlung**

Mit der vorliegenden Betriebskostenabrechnung werden wiederum die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen (Ist) für 2017 erfasst und den ermittelten im Abrechnungsjahr angefallenen Betriebskosten gegen gerechnet.



**Haben Sie weitere Fragen zu Ihrer Abrechnung, rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen gern weiter!**

WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH  
 Dresdner Straße 15 | 01809 Heidenau  
 Telefon: 03529 560822 | Fax: 03529 560825  
 Internet: www.wvh.de | E-Mail: service@wvh.de



**Informationsblatt Betriebskostenabrechnung 2017**



**Was gehört zu den Betriebskosten?**

- öffentliche Lasten
- Wasserversorgung und Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)
- Heizung und Warmwasser
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- Garten- und Wohnumfeldpflege
- Beleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hausmeister-/Hauswartleistungen
- Personenaufzug
- sonstige Betriebskosten

**In welchem Gesetz kann ich dazu nachlesen?**

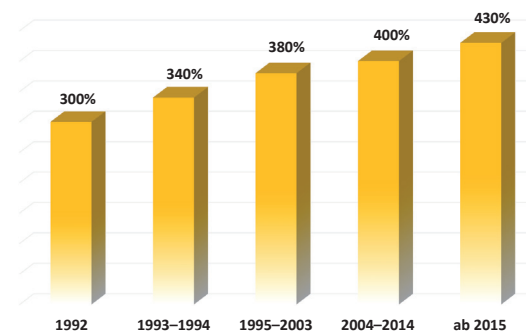
- Betriebskostenverordnung, insbesondere § 2
- Verordnung über Heizkostenabrechnung

**Wie setzen sich die einzelnen Positionen zusammen?**

**Öffentliche Lasten**

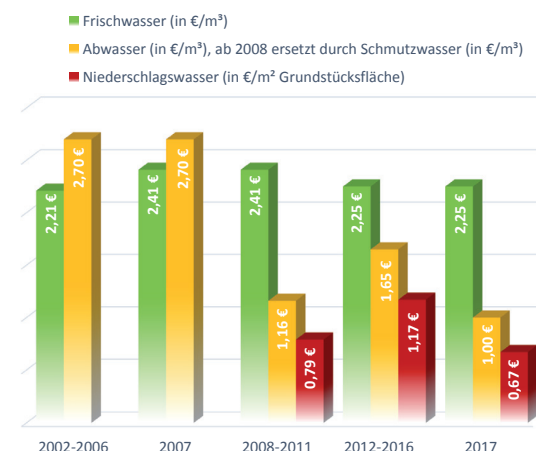
Es werden ausschließlich Grundsteuern gemäß dem Abgabenbescheid der Stadt Heidenau ausgewiesen. Die Höhe ergibt sich rechnerisch aus dem Einheitswert des Grundstücks und dem durch den Stadtrat beschlossenen Hebesatz.

Der Hebesatz entwickelte sich wie folgt:



**Wasserversorgung und Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Die Kosten für Frischwasser je m<sup>3</sup> (ohne Grundkosten), Abwasser und Niederschlagswasser entwickelten sich in den letzten Jahren wie folgt:



Seit dem 01.01.2012 werden Gebühren für Frischwasser in Höhe von 2,25 Euro/m<sup>3</sup> erhoben. Außerdem sind Grundgebühren, Kosten für Gebrauchsüberlassung und Wartung von Wasserzählern, für Ablesung und Abrechnung u. ä. in dieser Betriebskostenart enthalten.

Die Abwassergebühren werden nach Schmutz- und Niederschlagswassergebühr getrennt und mit 1,00 Euro/m<sup>3</sup> bzw. 0,67 Euro/m<sup>2</sup> abgerechnet.

Für den am Hauptzähler des Abrechnungskreises festgestellten Frischwasserverbrauch erstellt der Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz die Wasserrechnung. Die Stadt Heidenau nimmt die gleiche Abwassermenge für das Schmutzwasser an und stellt diese ebenfalls in Rechnung.

Die Gesamtkosten werden auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt.

Das erfolgt:

- in Wohnungen mit eingebauten Wasserzählern, zusammengefasst in der Zeile "Wasser/Abwasser nach Verbrauch".
- verbrauchsunabhängig nach m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in der Zeile "Wasserversorgung" unserer Abrechnung.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt durch ein Abrechnungsunternehmen auf dem übergebenen Abrechnungsblatt. Das Abrechnungsunternehmen übernimmt für den Vermieter die Erfassung der an den Wohnungswasserzählern ermittelten Verbräuche. Aus den gesamten Wasser- und Schmutzwasserkosten des Abrechnungskreises und dem an den Wohnungswasserzählern des Abrechnungskreises erfassten Wasserverbrauch wird für den Abrechnungskreis ein liegenschaftsinterner Wasser-/Schmutzwasser-Verrechnungswert je m<sup>3</sup> Wasser- und Schmutzwasser errechnet.

Da die in den Wohnungen gemessene Wasserabnahme tendenziell niedriger ist als die an der Hauptwasseruhr gemessene Wasserabnahme (Wasserabnahme außerhalb der Wohnungen, z. B. durch Hausmeister, technisch bedingte Messtoleranzen) und außerdem die Nebenkosten (Grundgebühren) zu berücksichtigen sind, wird der errechnete liegenschaftsinterne Wasser-/Schmutzwasser-Verrechnungswert stets über dem im Diagramm genannten Bezugspreis von zusammen 3,25 Euro/m<sup>3</sup> liegen.

Aus diesem liegenschaftsinternen Wasser-/Schmutzwasser-Verrechnungswert und dem Messergebnis Ihrer Wohnung ergeben sich die Wasserversorgungs- und Schmutzwasserkosten.

Die Gebühren für den Kaltwasserzähler in Ihrer Wohnung (Kosten für Gebrauchsüberlassung und Wartung, für Ablesung und Abrechnung) werden diesen Kosten noch zugerechnet.

Zur Erhebung der Niederschlagswassergebühr liegen Grundlagenbescheide zur anzurechnenden, versiegelten Fläche für jedes Grundstück vor. Daraus ergibt sich die zu entrichtende Gebühr, die nach anteiliger Wohnfläche als getrennte Betriebskostenart umgelegt wird.

#### Heizung und Warmwasser

In allen Wohnungen mit Heizung und/oder Warmwasser sind nach Heizkostenverordnung zugelassene Einrichtungen zur Messung der Verbrauchsanteile installiert. Bei Versorgung mit Fernwärme befinden sich in den Hausanschlussstationen zu jedem Abrechnungskreis Wärmemengenzähler. Für die hier abgenommene Wärmemenge erfolgt die Rechnungslegung durch den Wärmelieferanten Technische Dienste Heidenau GmbH.



Befindet sich im Grundstück eine selbständige Heizanlage, die nicht vom Fernwärmelieferanten betrieben wird, entstehen für die Anlage Kosten für Gas. Die weltmarktabhängigen Öl- und Gaspreise führten im Abrechnungszeitraum zu stabilen Fernwärmepreisen (Arbeitspreis) gegenüber 2016.

Neben diesen Wärme- bzw. Brennstoffkosten entstehen Heizneben- und Zusatzkosten (für Betriebsstrom, Wartung, Bedienung, Reinigung, Legionellenprüfung, Emmissionsmessung, Schornsteinfeger, Gebrauchsüberlassung der Messeinrichtungen, Abrechnung u. ä.).

Alle diese Daten übergeben wir einem Abrechnungsunternehmen zur verbrauchsbezogenen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Es führt auch alle erforderlichen Erfassungen der Messergebnisse für jede Wohnung durch. Dies erfolgt zum Stichtag 31.12. überwiegend über die im Haus befindliche Funkstation. Ein Betreten der Wohnung ist dazu dann nicht mehr notwendig.

Die für die Warmwasserbereitung benötigte Wärmemenge wird mittels separatem Zähler gemessen.

Das Abrechnungsunternehmen erstellt nach der Heizkostenverordnung die dem Mieter übergebene verbrauchsbezogene Abrechnung. Nach Heizkostenverordnung kann die Verteilung der Kosten zwischen 70 % bis 50 % nach Verbrauch sowie zwischen 30 % bis 50 % nach Wohn-/Nutzfläche erfolgen.

Je umfassender die Wärmedämmmaßnahmen des Hauses, desto höher wird der prozentuale Anteil der Umlage nach Verbrauch festgelegt.

Aus den nach Fläche zu verteilenden Heizkosten und der Wohn-/Nutzfläche des Abrechnungskreises wird der je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche umzulegende Betrag (Euro/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Dieser wird mit den m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Ihrer Wohnung multipliziert und ergibt den wohnflächenbezogenen Heizkostenanteil.

Aus den nach Verbrauch zu verteilenden Heizkosten und der Summe der im Abrechnungskreis erfassten Heizkostenverteiler-Einheiten (HKV-Einheiten) ergibt sich der umzulegende Betrag je HKV-Einheit (Euro/Einheit). Dieser wird mit den HKV-Einheiten Ihrer Wohnung multipliziert und ergibt den verbrauchsbezogenen Anteil.

Die Kosten der Warmwasserbereitung werden in analoger Weise zu 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Wohn-/Nutzfläche verteilt.

Das Ergebnis der verbrauchsbezogenen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten durch die Abrechnungsfirma finden Sie zusammengefasst in der Zeile "Heizung/Warmwasser nach Verbrauch" in unserer Betriebskostenabrechnung.

#### Müllabfuhr

Hier erscheinen die Gebühren für die Abfallentsorgung laut Bescheid des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal.

Es gilt die Abfallgebührensatzung vom 01.01.2017. Die Berechnung erfolgt über eine Grundgebühr von 14,64 Euro je Person und Jahr. Des Weiteren wird eine Mietgebühr für Abfallbehälter, sowie eine Entleerungsgebühr je tatsächlich entleertem Behälter erhoben. Es wird jedoch eine Mindestentleerungsgebühr berechnet.

Im Abfallgebührenbescheid 2018 erfolgten ggf. Rückvergütungen für in 2017 tatsächlich geringere Grund- und Entleerungsgebühren als bei der Vorauszahlungsfestlegung angesetzt wurden bzw. Nachberechnungen für Zusatzentleerungen. Diese Ist-Korrekturen werden in der vorliegenden Abrechnung berücksichtigt. Mit dem Einsatz einer Firma zur Abfalloptimierung in den Wohngebieten Heidenau-Mügeln, Heidenau-Süd und Waldstraße hat die WVH eine Maßnahme getroffen, um das Restmüllaufkommen zu senken.

#### Hausreinigung

Der Service zur Erledigung der Hausreinigung wird von unseren Mietern zunehmend nachgefragt und angenommen.

Bei Abschluss eines Einzelvertrages erfolgt die Abrechnung der entstandenen Kosten mieterbezogen. Wird das Haus komplett gereinigt, werden die Kosten wohnungsbezogen ausgewiesen.

#### Gartenpflege

Es werden Kosten abgerechnet, die neben Arbeitsleistungen anfallen, also z. B. für Container zur Abfuhr von Pflegeabfällen, für den Ersatz von Pflanzungen auf Rabatten oder Grünflächen, für Saatgut, zur Baumpflege, für den Austausch von Sand in Sandkästen, Kosten für Streusand u.ä.

Dabei kann es zwischen den einzelnen Abrechnungsjahren durch größere Intervalle von Pflegearbeiten zu Kostenschwankungen kommen.

#### Beleuchtung

Vor der Umlage der Kosten für Beleuchtung werden vom Rechnungsbetrag die Energiekosten abgezogen, die nicht für die Beleuchtung der durch die Hausbewohner gemeinsam genutzten Gebäudeteile und die Außenbeleuchtung angefallen sind.

Dabei handelt es sich z.B. um Kosten für Sanierungs- und außergewöhnliche Reparaturarbeiten und zum Betreiben von hauseigenen Heizungsanlagen sowie Kosten für Antennenverstärker.

#### Schornsteinreinigung

Ausgewiesen werden neben den Gebühren zum Kehren und zur Inspektion von Schornsteinen und Entlüftungsschächten auch die Gebühren für Abgasmessungen nach der maßgebenden Gebührenordnung und der Feuerstättenschau.

#### Sach- und Haftpflichtversicherung

Die WVH hat mit einem jährlich angepassten Rahmenvertrag alle von ihr verwalteten Grundstücke gegen Feuer-, Sturm-, Wasserschäden und Elementarschäden einschließlich Hochwasserschäden sowie die Haftpflichtversicherung.

#### Hausmeisterleistungen

Die Hausmeister erbringen z.B. Leistungen zur Bedienung, Überwachung und Pflege von technischen Anlagen in den Grundstücken, zur Überwachung und Pflege von Gemeinschaftsanlagen, zur Pflege von Außenanlagen, zur Reinigung der Fußwege und zur Sicherung des Winterdienstes. Die hierfür entstehenden Kosten (Rechnungslegung des Dienstleistungsunternehmens, z.B. der DLG, Vergütung nach Vertrag) fließen in diese Betriebskostenart ein.

Es ist gesichert, dass in anderen Betriebskostenarten keine Hausmeisterleistungen enthalten sind und Leistungen zur Instandhaltung oder Verwaltung nicht als Betriebskosten abgerechnet werden.

#### Kosten zum Betrieb des Personenaufzugs

Abgerechnet werden die Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschließlich der Einstellung durch eine autorisierte Servicefirma sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und der Betriebsstrom.

#### Sonstige Betriebskosten

In oben genannten Betriebskostenarten nicht genannte aber als Betriebskosten umlegbare Kosten werden in unserer Abrechnung getrennt nach Anfallort (Spalte "Träger") aufgeführt.

Als sonstige Betriebskosten können je nach Bedingungen anfallen: Kosten zur Überprüfung und Wartung von Brandschutzeinrichtungen, von Blitzschutzanlagen, von Türsprech- und Türöffnungsanlagen, von Türen und Fenstern, von Wasserfilteranlagen, von Elt-Anlagen und Elektroherden, von Gasanlagen und Gasherden, von Be- und Entlüftungsanlagen, Kosten für Dachrinnenreinigung, Reinigung von Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Containerkosten für zusätzliche Müllentsorgungskosten von Sperr- und Hausmüll bei überdurchschnittlich anfallenden Müllmengen.

Als mieterbezogene sonstige Betriebskosten können anfallen: Kosten zur Überprüfung, Reinigung und Wartung von Warmwasserbereitungs- und Heizgeräten, die in einzelnen Wohnungen installiert sind, Gebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung für Abgasmessungen und Inspektion der Abgasanlagen zu diesen Geräten, Kosten für die Reinigung von Gemeinschaftsanlagen u.ä.