



Informationsblatt Betriebskostenabrechnung 2024

Was gehört zu den Betriebskosten?

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

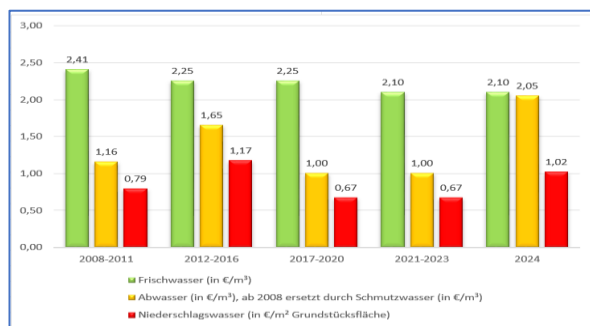
In welchem Gesetz kann ich dazu nachlesen?

- Betriebskostenverordnung, insbesondere § 2
- Verordnung über Heizkostenabrechnung

Wie setzen sich die einzelnen Positionen zusammen?

Wasserversorgung und Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Die Kosten für Frischwasser je m³ (ohne Grundkosten), Abwasser und Niederschlagswasser entwickelten sich in den letzten Jahren wie folgt:



Die Gebühren für Frischwasser werden je Objekt mit zwei Wohneinheiten mit 240 € und für jede weitere Wohneinheit mit 96 € pro Jahr berechnet. 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 2,05 €/m³ bzw. 1,02 €/m² abgerechnet. **Damit haben sich die Kosten für Abwasser verdoppelt.**

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 m² Wohn-/Nutzfläche in der Zeile „Wasserversorgung“ unserer Abrechnung.

Die verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgt durch ein Abrechnungsunternehmen auf dem übergebenen Abrechnungsblatt. Das Abrechnungsunternehmen übernimmt für uns 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-/Schmutzwasserverrechnungswert je m³ 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-/Schmutzwasserverrechnungswert stets über dem im Diagramm genannten Bezugspreis liegen.

Aus diesem liegenschaftsinternen Wasser-/Schmutzwasserverrechnungswert 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.

Müllabfuhr

Hier erscheinen die Gebühren für die Abfallentsorgung laut Bescheid des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal sowie zusätzliche Entsorgungskosten weiterer Dienstleistungsunternehmen. Für die anfallenden Gebühren des Zweckverbandes gilt die Abfallgebührensatzung des Jahres 2021. Die Berechnung erfolgt über eine Grundgebühr von 23,16 Euro je Person und Jahr.

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 (Sandkastenreinigung erfolgt alle 2 Jahre), 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.

Sofern Sie zwei Positionen „Schornsteinreinigung“ auf Ihrer Abrechnung finden, haben wir die direkt der Wohnung zugeordneten Kosten für die Überprüfung der Lüftungsschächte separat ausgewiesen. In der zweiten Position wurden die allgemeinen Kosten über die Wohnfläche verteilt.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH hat mit einem jährlich angepassten Versicherungsvertrag alle von ihr verwalteten Grundstücke versichert. Zum Umfang gehört die Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und Elementarschäden einschließlich Hochwasserschäden sowie die Haftpflichtversicherung.

Bei Neuobjekten erfolgt die Rechnungslegung der Versicherungsbeiträge erst im darauffolgenden Geschäftsjahr.

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 WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH, Vergütung nach Vertrag unter Berücksichtigung von Lohn- und Kostensteigerungen) 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.

Im Zuge der Baumaßnahmen in den Objekten (z. B. Balkonausbau, Einbau von Aufzügen) erfolgte in einzelnen Objekten eine Kostenerhöhung der Hausmeistergebühren.

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.

Wartungskosten der Schiebeverglasung werden ebenfalls unter sonstige Betriebskosten ausgewiesen.

Fensterwartung

Sofern Sie zwei Positionen „Fensterwartung“ auf Ihrer Abrechnung finden, haben wir die direkt der Wohnung zugeordneten Kosten für die Fensterwartung separat ausgewiesen. In der zweiten Position wurden die Kosten für die Wartung der Treppenhaufenster über die Wohnfläche verteilt.

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.

Hausreinigung

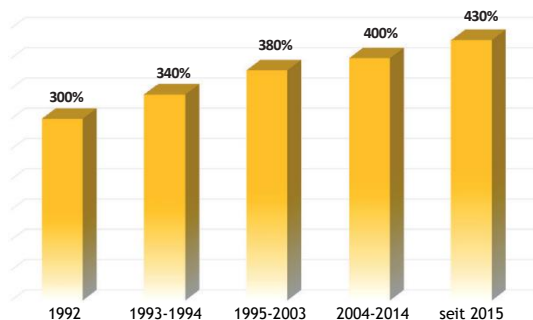
Der Service zur Erledigung der Hausreinigung wird in allen WVH-Objekten durchgeführt. Die anfallenden Kosten werden wohnungsbezogen ausgewiesen.

In Objekten, wo eine Treppenhaussanierung bzw. ein Aufzugseinbau erfolgte, erfolgen entsprechende Gutschriften in den Kosten der Hausreinigung für diesen Zeitraum.

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:



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.

Neben diesen Wärme- bzw. Brennstoffkosten entstehen Heizneben- und Zusatzkosten (für Betriebsstrom, Wartung, Bedienung, Reinigung, Legionellenprüfung, Emissionsmessung, 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 separater 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 kann der prozentuale Anteil der Umlage nach Verbrauch festgelegt werden.

Aus den nach der Fläche zu verteilenden Heizkosten und der Wohn-/Nutzfläche des Abrechnungskreises wird der je m² Wohn-/Nutzfläche umzulegende Betrag (€/m²) ermittelt.

Dieser wird mit den m² 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 (€/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 „Wärme/Warmwasser“ in unserer Betriebskostenabrechnung.

Aufgrund der Rückkehr vom ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7% zurück zu 19% sowie dem Wegfall der staatlichen Förderungen („Energiepreibremse“) sind die Kosten für Heizung und Warmwasser gegenüber dem Vorjahr sehr stark angestiegen.

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.

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 sinnvoll sein, diese Abrechnungskreise zu verändern. Dies kann zu Sprüngen bei den Flächen der Abrechnungskreise sowie den Gesamtkosten zwischen den einzelnen Betriebskostenjahren führen: 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 2024 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 2024 erfasst und den ermittelten im Abrechnungsjahr angefallenen Betriebskosten gegengerechnet.

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



WVH Dienstleistungsgesellschaft Heidenau mbH
Bahnhofstr. 6 f, 01809 Heidenau
Telefon: 03529 56080
Internet: www.wvh.de | E-Mail: service@wvh.de