

degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH · Postanschrift 10772 Berlin  
1300 / 2402

Frau  
Andrea Brezanova  
Edisonstraße 61  
12459 Berlin

Ihr Ansprechpartner:  
Zentrale Kundenberatung  
Telefon: 030 26485-5000  
www.degewo.de

Für Sie telefonisch erreichbar:  
Mo - Do 8.00-18.00 Uhr  
Fr 8.00-15.00 Uhr

Datum  
13.07.2023

Unser Serviceportal  
"Meine degewo"

als App oder im Web  
unter

[meine.degewo.de](https://meine.degewo.de)

**Vertragsnummer: 1300/102402-000308 -bitte stets angeben-  
000146382023RESC**

**Abrechnung der Umlage für die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten für den  
Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022**

**Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2022**

Mietobjekt: Edisonstraße 61 / 12459 Berlin / Hauptgebäude 1. Obergeschoss 1.ME.v.links

Sehr geehrte Frau Brezanova,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, gemäß § 20  
Neubaumietenverordnung (NMV) bzw. § 556 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit §1  
Betriebskostenverordnung (BetrKV) abgerechnet und den vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen  
gegenübergestellt.

Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten	Vorauszahlung	Saldo (EUR)
kalte Betriebskosten	01.01.2022-31.12.2022	984,75	1.073,16	88,41 Guthaben
Heizung/Warmwasser	01.01.2022-31.12.2022	401,64	702,52	300,88 Guthaben
<b>Summe</b>				<b>389,29 Guthaben</b>

**Dieses Abrechnungsergebnis ist am 01.08.2023 fällig.**

**Aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung/SEPA-Mandats (Mandatsreferenz  
1300/4232857/000000000001, Gläubiger-Identifikationsnummer DE88ZZZ00000172985) werden wir  
den o.a. Betrag zum 01.08.2023 beim Mieteinzug von Ihrem Konto DEXXXXXXXXXXXXXX0231  
berücksichtigen.**

**Das Guthaben wird mit etwaigen rückständigen Forderungen verrechnet. Sollte das Guthaben höher  
sein als Ihre Miete, berücksichtigen wir den Differenzbetrag beim Mieteinzug im Folgemonat.**

**Eine Verrechnung mit anderen Mietverträgen (bei degewo) ist nicht möglich.**

Ihre neue Miete setzt sich **ab 01.09.2023** wie folgt zusammen:

	bisherige Miete (EUR)	neue Miete (EUR)	Veränderung (EUR)
Grundmiete Wohnung	272,91	272,91	
kalte Betriebskosten	89,43	89,43	
Heizung/Warmwasser	78,15	84,35	6,20
<b>Summe</b>	<b>440,49</b>	<b>446,69</b>	<b>6,20</b>

Oben dargestellte Mietzusammensetzung gilt vorbehaltlich weiterer Änderungen von Mietbestandteilen (z.B. Grundmiete, Wertverbesserung/Modernisierung).

Aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung/SEPA-Mandats (Mandatsreferenz 1300/4232857/000000000001, Gläubiger-Identifikationsnummer DE88ZZZ00000172985) werden wir die o.a. neue Gesamtmiete monatlich beginnend ab dem 01.09.2023 beim Mieteinzug von Ihrem Konto (IBAN: DEXXXXXXXXXXXXXXXXXX0231; SWIFT-CODE:BELADEBEXXX) berücksichtigen.

Sollte Ihre Miete vom Jobcenter getragen werden, legen Sie diese Abrechnung bitte rechtzeitig dort vor.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine etwaige zum Zeitpunkt der Versendung des Schreibens wirksame Kündigung durch dieses Schreiben nicht unwirksam wird.

Die detaillierte Darstellung und Berechnung des Abrechnungsergebnisses sowie die neue Festsetzung der Vorauszahlungen finden Sie auf den nächsten Seiten.

Die degewo nimmt seit vielen Jahren am Betriebskostenvergleich der Berliner Wohnungswirtschaft teil und hat für diese Leistung im Jahr 2011 das unten abgedruckte Siegel erhalten. Das Siegel gewährleistet die Transparenz und Vergleichbarkeit der abgerechneten Betriebskosten für Vermieter und Mieter.

Im Rahmen der Abrechnungserstellung erhalten Sie erstmals zusätzliche, gesetzlich vorgeschriebene Informationen, welche zu einer teilweise anderen Darstellung der Betriebskostenabrechnungen führen. Die Grundlage für die Informationspflicht ergibt sich aus der aktuellen Heizkostenverordnung. Die zusätzlichen Informationen sind in unserem Abrechnungsschreiben integriert oder sind Bestandteil der Heizkostenabrechnung des zuständigen Messdienstes.

Freundliche Grüße

degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH

Sandra Wehrmann

Christoph Beck

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

**Mietobjekt 1300/2402/00000003 0201-Edisonstraße 61**

Nachstehend sind die umlagefähigen Nebenkosten gemäß gesetzlicher Grundlagen und ggf. weiterer Vertragsvereinbarungen und die detaillierte Berechnung Ihres jeweiligen Anteils aufgelistet.

Die abgerechneten Kosten beziehen sich auf folgende Adresse(n):

Edisonstraße 61  
in Berlin

**Bemessungen****Gesamtbemessungen**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	vom	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.	Summe Einh.
( 1 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten	01.01.2022	31.12.2022	14		632,83 m²
( 2 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)	01.01.2022	31.12.2022	12		484,20 m²
( 3 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001	01.01.2022	31.12.2022	13		549,23 m²
( 4 )	Warmwasserfläche	01.01.2022	31.12.2022	14		632,83 m²
( 5 )	Anzahl Einheiten	01.01.2022	31.12.2022	12		12 ST
( 6 )	Gesamtwasserverbrauch	01.01.2022	31.12.2022	14		565,666 m³
( 7 )	Gesamtwasserverbrauch /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	14		565,666 m³
( 8 )	Warmwasserverbrauch /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	14		126,009 m³
( 9 )	EHKV Einh. /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	14		26.254,20 EIN

**Ihr Anteil**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	vom	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.	Summe Einh.	Ref.
( 1 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten	01.01.2022	31.12.2022	1		35,96 m²	
( 2 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)	01.01.2022	31.12.2022	1		35,96 m²	
( 3 )	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001	01.01.2022	31.12.2022	1		35,96 m²	
( 4 )	Warmwasserfläche	01.01.2022	31.12.2022	1		35,96 m²	
( 5 )	Anzahl Einheiten	01.01.2022	31.12.2022	1		1 ST	
( 6 )	Gesamtwasserverbrauch	01.01.2022	31.12.2022	1		58,023 m³	
( 7 )	Gesamtwasserverbrauch /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	1		58,023 m³	
( 8 )	Warmwasserverbrauch /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	1		14,506 m³	
( 9 )	EHKV Einh. /Zähler	01.01.2022	31.12.2022	1		3.175,55 EIN	

Bezeichnung Bemessungsart	Zählernr.	Bez. Zähler	Messposition	
Ablesedatum	Zählerstand	Differenz	Umr.Faktor	HeizGT (Ref)
Bezugszeitraum				Verbrauch Einh.
Gesamtwasserverbrauch	9924028	Warmwasserzähler		Bad
01.01.2022	89,732*			
31.12.2022	104,238*	14,506		14,506 m³
Gesamtwasserverbrauch	9929106	Kaltwasserzähler		Bad
01.01.2022	220,944			
31.12.2022	264,461	43,517		43,517 m³
				<b>58,023 m³</b>
Warmwasserverbrauch /Zähler	9924028	Warmwasserzähler		Bad
01.01.2022	89,732*			
31.12.2022	104,238*	14,506		14,506 m³
				<b>14,506 m³</b>
EHKV Einh. /Zähler	83226641	Heizkostenverteiler Qcaloric5P3AL2		Kü-
01.01.2022	0,000			
31.12.2022	299,000	299,000	1,650000000	493,35 EIN
EHKV Einh. /Zähler	83226642	Heizkostenverteiler		Z- 1

Bezeichnung Bemessungsart	Zählernr.	Bez. Zähler	Messposition		
Ablesedatum	Zählerstand	Differenz	Umr.Faktor	HeizGT (Ref)	Verbrauch Einh.
Bezugszeitraum					
		Qcaloric5P3AL2			
01.01.2022	0,000				
31.12.2022	667,000	667,000	1,650000000		1.100,55 EIN
EHKV Einh. /Zähler	83226643	Heizkostenverteiler		Z- 1	
		Qcaloric5P3AL2			
01.01.2022	0,000				
31.12.2022	593,000	593,000	1,650000000		978,45 EIN
EHKV Einh. /Zähler	83226644	Heizkostenverteiler		Bad	
		Qcaloric5P3AL2			
01.01.2022	0,000				
31.12.2022	416,000	416,000	1,450000000		603,20 EIN
					<b>3.175,55 EIN</b>

\* Information zur messtechnischen Ausstattung:

Zähler 9924028, Wert vom 01.01.2022: Schätzung

Zähler 9924028, Wert vom 31.12.2022: Schätzung

### Brennstoffdaten

Brennstoffart	Bezeichnung der Abrechnungseinheit				
Datum	BestandsKz.	Kommentar	Brennstoffmenge	ME	Preis Währ.
<b>Gas (kWh)</b>			<b>Brennstoffe</b>		
31.12.2022	Zugang	Rechnung REB/130023000010912 vom 05.04.2023	54.225,000	kWh	3.327,83 EUR
31.12.2022	Zugang	Dezemberabschlag gemäß EWVG	0,000	kWh	476,79- EUR
Verbrauch Gas (kWh)			54.225,000	kWh	2.851,04 EUR
Gesamtverbrauch			54.225,000	kWh	

### Brennstoffformel

$A = Q_t / Q \times 100$  (nach § 9 Abs. 2 HKVo)

### Variablen der Brennstoffformel

$Q = 54.225,000$  kWh (Gesamtverbrauch)

$Q_t = 28.151,000$  kWh (Wärmeverbrauch für die Wassererwärmung)

$A_1 = Q_t/Q \times 100 = 51,92\%$  (Anteil Warmwasser an den Wärmeversorgungskosten)

### Brennstoffmix der Wärmelieferung

Sofern Ihre Heizliegenschaft über gewerbliche Wärmelieferung versorgt wird, folgt nachstehend die Angabe zum Brennstoffmix. Befindet sich die Heizanlage im Eigentum einer degewo Objektgesellschaft, kaufen wir lediglich den Brennstoff ein. Die Brennstoffart wird auf den vorherigen Seiten bei den Brennstoffdaten ausgewiesen.

### Übersicht zu Steuern, Abgaben und Zölle, welche bei Ihrem Brennstoff anfallen:

Brennstoffart	Steuer	Abgaben	Zölle
gewerbliche Wärme- lieferung (Fernwärme Contracting)	Umsatzsteuer	nicht relevant	nicht relevant
Erdgas (H) oder (L)	Energiesteuer, Umsatz- steuer	CO2-Abgabe, Netzentgelt Konzessionsabgabe Bilanzierungsumlage Konvertierungsentgelt Entgelt VHP* Gasspeicherumlage Gasbeschaffungsumlage	nur bei Bezug aus NICHT EU Drittland relevant

Holzpellets	Umsatzsteuer	nicht relevant	nicht relevant
leichtes Heizöl	Energiesteuer  Umsatzsteuer	CO2-Abgabe	nicht relevant

\*VHP: virtueller Handelspunkt

### Einzelnachweis für die Kosten

#### Aufteilungsart

Ebene	Kosten/Zwischenergebnisse	Zeitraum / Kriterium	Einh.	(Ref.)	Bruttokosten	Ebene
<b>Gesamtkosten Wärmeversorgung</b>						<b>(2a)</b>
	Brennstoffe				2.851,04	
	Wartung Heizanlage				444,31	
	Immissionsmessung				42,17	
	Servicegebühren				385,26	
	Betriebsstrom				85,53	
	Miete Datensammler				211,84	
(2a)	Summe Wärmeversorgung				4.020,15	
<b>Aufteilung: Summe Wärmeversorgung</b>						<b>(2a)</b>
(3a)	Heizung	48,08	%		1.932,89	
(3b)	Warmwasser	51,92	%	(A1)	2.087,26	
	Summe:				4.020,15	
<b>Gesamtkosten Heizkosten</b>						<b>(4a)</b>
(3a)	Heizung				1.932,89	
	Miete Heizung				283,62	
(4a)	Summe Heizkosten				2.216,51	
<b>Gesamtkosten Warmwasser</b>						<b>(6a)</b>
(3b)	Warmwasser				2.087,26	
	Miete Warmwasser				192,92	
(6a)	Summe Warmwasser				2.280,18	
<b>Aufteilung: Summe Heizkosten</b>						<b>(4a)</b>
(5a)	Grundanteil Heizung	50,00	%		1.108,26	
(5b)	Verbrauchsanteil Heizung	50,00	%		1.108,25	
	Summe:				2.216,51	
<b>Aufteilung: Summe Warmwasser</b>						<b>(6a)</b>
(7a)	Grundanteil Warmwasser	50,00	%		1.140,09	
(7b)	Verbrauchsanteil Warmwasser	50,00	%		1.140,09	
	Summe:				2.280,18	

### Energiedaten

Energetische Kennzahlen	2021	2022
verwendete Brennstoffe	Gas (kWh)	Gas (kWh)
Heizwert Gas (kWh)	1,00 kWh/Einh	1,00 kWh/Einh
Endenergieverbrauch	111.165,00 kWh	54.225,00 kWh
Anzahl Nutzeinheiten		14 NE
beteiligte Fläche	632,83 m²	632,83 m²
Gesamtenergiekosten	4.853,80 EUR	2.851,04 EUR
Dezemberabschlag gemäß EWVG		-476,79 EUR
Ihre Einheit	2021	2022
Ihr Warmwasserverbrauch	5,16 m³	14,51 m³

Ihre Einheit	2021	2022
Ihr Heizungsverbrauch	2.224,20 EIN	3.175,55 EIN
Ihr Heizungsverbrauch in kWh	2.169,95 kWh	3.098,10 kWh
Ihr Heizungsverbrauch, klimabereinigt	2.335,41 EIN	3.651,88 EIN
normierter Vergleichsverbrauch	1.756,46 EIN	1.491,87 EIN
Ihre Heizkosten	375,13 EUR	393,06 EUR
Ihr Anteil an den Heizkosten	5,88 %	8,74 %

### Erläuterungen zu der Tabelle Energiedaten:

Dezemberabschlag gemäß EWSG (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz): Hier wird der Entlastungsbetrag der Bundesregierung für die gesamte Liegenschaft ausgewiesen. Die Gesamtheizkosten werden um diesen Betrag reduziert. Es werden nur die reduzierten Kosten bei der Kostenverteilung für alle Mieter berücksichtigt.

In der Zeile Gesamtenergiekosten wird der bereits reduzierte Betrag für die gesamte Liegenschaft ausgewiesen.

Für Sie ergibt sich ein individueller Erstattungsbetrag aus der Dezembersoforthilfe gemäß EWSG in Höhe von 41,66 EUR. Dieser Betrag ist bereits im Abrechnungsergebnis berücksichtigt.

Sofern in der tabellarischen Übersicht der Energiedaten Informationen in der Spalte Vorjahr nicht angegeben werden, stehen diese nicht zur Verfügung.

Nachstehend zeigt Ihnen die Grafik nochmals Ihren klimabereinigten Verbrauch aus der Vorjahresabrechnung, sofern Sie bereits Mieter des Mietobjekts waren, im Vergleich zu dem klimabereinigten Verbrauch aus der aktuellen Heizkostenabrechnung.

### Ihr klimabereinigter Verbrauch

Zeitraum	klimabereinigter Verbrauch	
01.01.2021 - 31.12.2021	#####	2.335,41 EIN
01.01.2022 - 31.12.2022	#####	3.651,88 EIN

### Information zu Verbraucherorganisationen und Schlichtungsstellen

Unter den folgenden Internetlinks können Sie sich an die Energieberatungsstelle oder Schlichtungsstelle wenden. Bei Fragen zur Abrechnung stehen wir Ihnen natürlich weiterhin gern zur Verfügung.

Energieberatungsstelle: [www.verbraucherzentrale-berlin.de](http://www.verbraucherzentrale-berlin.de)

Schlichtungsstelle: [www.universalschlichtungsstelle.de](http://www.universalschlichtungsstelle.de)

### Vorverteilung Kostenaufteilung

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
kalte Betriebskosten			
Alle Mieteinheiten			
Wasserversorgung	2.845,72:	565,666 m³ x 58,023 m³ ( 6 )	= 291,90
Miete Kaltwasserzähler	204,76:	565,666 m³ x 58,023 m³ ( 7 )	= 21,00
Servicegebühren Kaltwasser	56,70:	565,666 m³ x 58,023 m³ ( 7 )	= 5,82
Niederschlagswasser	397,98:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 22,61
Strassenreinigung	402,20:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 22,85
Winterdienst	106,98:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 6,08
Hausreinigung	747,49:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 42,48
Gartenpflege	652,41:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 37,07
Beleuchtung / Strom	513,53:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 29,18
Gutschrift Betriebsstrom Heizung	-85,53:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= -4,86
Hausmeister	1.260,43:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= 71,62
Miete Rauchwarnmelder 2019	-62,25:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= -3,54

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Miete Rauchwarnmelder 2020	-68,00:	632,83 m² x 35,96 m² ( 1 )	= -3,86
Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)			
Grundsteuer	1.221,53:	484,20 m² x 35,96 m² ( 2 )	= 90,72
Gebäudeversicherung	1.741,47:	484,20 m² x 35,96 m² ( 2 )	= 129,33
Haftpflchtversicherung	27,85:	484,20 m² x 35,96 m² ( 2 )	= 2,07
Kabelfernsehen	935,65:	12 ST x 1 ST ( 5 )	= 77,97
Gewerbe (001, 015)			
Grundsteuer Gewerbe	733,16 :	daran nicht beteiligt	0,00
Gebäudeversicherung Gewerbe	435,37 :	daran nicht beteiligt	0,00
Haftpflchtversicherung Gewerbe	6,96 :	daran nicht beteiligt	0,00
Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001			
Müllabfuhr	2.234,61:	549,23 m² x 35,96 m² ( 3 )	= 146,31
Summe kalte Betriebskosten		-	984,75
abzügl. vereinbarte Vorauszahlung	01.01.2022 - 31.12.2022		1.073,16
<b>Gesamtergebnis kalte Betriebskosten: Guthaben</b>			<b>88,41</b>
Heizung/Warmwasser			
Alle Mieteinheiten			
Kommunikationskosten	119,87:	fester Betrag	= 8,58
Verbrauchsinformation			
Kosten zentrale Heizanlage			
Grundanteil Heizung	1.108,26:	632,83 m² x 35,96 m² ( 3 )	= 62,98
Verbrauchsanteil Heizung	1.108,25:	26.254,20 EIN x 3.175,55 EIN ( 9 )	= 134,05
Grundanteil Warmwasser	1.140,09:	632,83 m² x 35,96 m² ( 4 )	= 64,79
Verbrauchsanteil Warmwasser	1.140,09:	126,009 m³ x 14,506 m³ ( 8 )	= 131,24
Summe Heizung/Warmwasser		-	401,64
abzügl. vereinbarte Vorauszahlung	01.01.2022 - 31.12.2022		702,52
<b>Gesamtergebnis Heizung/Warmwasser: Guthaben</b>			<b>300,88</b>
<b>Gesamtbrutto: Guthaben</b>			<b>389,29</b>

### Informationen zur Anpassung der Vorauszahlungen

Wie gehen wir vor bei der Ermittlung der neuen Vorauszahlungen: Wir berücksichtigen jeweils die individuellen Kosten aus der Abrechnung und rechnen diesen die heute bekannten Kostensteigerungen hinzu. Im Folgenden werden die neuen Gesamtkosten mit den aktuell gültigen Vorauszahlungen abgeglichen. Sollten diese Vorauszahlungen die zukünftigen Kosten nicht decken, ermitteln wir eine Erhöhung der Vorauszahlungen.

Sollten Sie eine über unsere kalkulierte Vorauszahlungshöhe hinausgehende Anpassung wünschen, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung.

Heizung/Warmwasser	(EUR)	Ref	(EUR)	(EUR)
Kosten 01.01.2022 - 31.12.2022			401,64	
Kostenerhöhung 152,00%	610,50		1.012,14	
Kosten für das Mietobjekt auf das Jahr gerechnet				1.012,14
monatliche Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser				84,35
bisherige Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser				78,15
Anpassungsbetrag				6,20
neuer Betrag Heizung/Warmwasser ab 01.09.2023				84,35



**Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung**

Die folgenden Hinweise und Erläuterungen sind allgemeingültig und können für Ihre Abrechnung in einzelnen Kostenarten ohne Bedeutung sein. Sie sind als Information über eingetretene Gebühren-, Tarif- und sonstige Kostenänderungen zu verstehen.

Kosten, die für Wohnungen und Gewerbe während des Leerstandzeitraumes anfallen, werden zu Lasten des Eigentümers gebucht.

**Grundsteuer**

Der Abrechnungsbetrag beruht auf dem Grundsteuerbescheid des zuständigen Finanzamtes.

**Wasserversorgung / Niederschlagswasser**

Der Abrechnungsbetrag setzt sich unter anderem aus den Zahlungen an die Berliner Wasserbetriebe zusammen, die gemäß den geltenden Tarifen im Abrechnungszeitraum geleistet wurden. Die Kosten des Niederschlagswassers berechnen sich nach den Dachflächen und den versiegelten Flächen, über die das Regenwasser in die Kanalisation abfließt. Die Tarife der Berliner Wasserbetriebe für 2022 entnehmen Sie bitte der Homepage der Berliner Wasserbetriebe unter [www.bwb.de](http://www.bwb.de).

**Straßenreinigung**

Die Straßenreinigungsgebühren berechnen sich in Anwendung des Straßenreinigungsgesetzes nach der Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Reinigungsklasse, in die die Straßen gemäß Straßenverzeichnis eingestuft sind. Die BSR ist berechtigt, Prioritäten bei der Reinigung zu setzen. Sollten Straßen aus verschiedenen Gründen nicht wie geplant gereinigt werden, dürfen die Anlieger die Rechnung nicht kürzen. Die Tarife für die Jahre 2021/2022 finden Sie im Internet unter [www.bsr.de](http://www.bsr.de).

**Müllabfuhr / Recycling / Sperrmüll / Zusatzabfuhr**

Die Gebühren für die regelmäßige Entsorgung der Müll- und Biogutbehälter, sowie des Ökotarifs richten sich nach den Tarifen der BSR, diese können Sie unter [www.bsr.de](http://www.bsr.de) einsehen. Die von den Entsorgern für die Abholung der Papiertonnen erhobenen Gebühren, sind ebenfalls Bestandteil dieser Kostenposition. Sofern degewo in Objekten ein Müllmanagement eingeführt hat, werden die Kosten dafür unter der Position abgerechnet.

Unter Zusatzabfuhr/ Sperrmüllentsorgung werden die Kosten der zusätzlich beauftragten Entleerungen von vermüllten Recyclinggefäßen sowie die Kosten der Sperrmüllabfuhr abgerechnet.

Nicht in allen Quartieren lohnen sich die Sammeltouren durch die BSR, da auch die Leerfahrten abgerechnet werden. Aus diesem Grund haben wir weitere Vertragspartner für die Sperrmüllentsorgung vertraglich gebunden. Auch für Fälle in denen mit hoher Dringlichkeit Sperrmüll aus Brandschutzgründen entsorgt werden muss, greifen wir auf andere Vertragspartner zurück, auch wenn die Entsorgungskosten dann deutlich höher sind.

**Hausreinigung**

Unter dieser Position werden die Kosten abgerechnet, die für die Hausreinigung durch Fremdfirmen anfallen.

**Hausmeisterkosten / Hauswartkosten**

Die Hausmeisterleistungen werden durch Fremdfirmen erbracht. Es erfolgt vertragsgemäß eine getrennte Rechnungslegung für die betriebskostenrelevanten Leistungen einerseits und separat für die Verwaltungs- und Instandhaltungsleistungen andererseits, welche nicht auf die Mieter umgelegt werden.

**Kosten Gartenpflege / Spielplatz**

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen (einschließlich Kontrollen auf Unfallsicherheit, der Erneuerung von Sand und der Wartung und Pflege von Spielgeräten).

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist die regelmäßige Durchführung einer Baumkontrolle (in der Regel alle 9 Monate) vorgeschrieben. Dafür fordern immer mehr Versicherer die Führung eines Baumkatasters nach den Grundsätzen der FLL-Baumkontrollrichtlinie. Die Kontrollen legen Schnittarbeiten fest, die anschließend von uns beauftragt werden. Dabei sind unter anderem Totholz- und Kronenpflegeschnitte, Kroneneinkürzungen, Fassadenfreischnitte sowie Aufbauschnitte bei jüngeren

Bäumen nötig. Diese Arbeiten werden nicht jedes Jahr zu gleichen Teilen an allen Bäumen durchgeführt. Dadurch verschieben sich die Kosten innerhalb der Jahre in Ihrer Betriebskostenabrechnung. Es handelt sich um umlagefähige Betriebskosten.

### **Betriebsstrom / Hausbeleuchtung**

In dieser Kostenart werden die Stromkosten für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteilen, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Klingel- und Hausnummernbeleuchtungen usw., für die Außenbeleuchtung sowie für das Betreiben der technischen Anlagen abgerechnet. Die EEG-Umlage betrug vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 3,723 Cent/kWh. Seit dem 01.07.2022 beträgt die EEG-Umlage null Cent/kWh.

Die Entlastungen aus dem Strompreisbremsengesetzes werden an unsere Mieter mit der Abrechnung für das Jahr 2023 im Jahr 2024 weitergegeben.

### **Schornsteinreinigung**

Im Zuge der Reform/Liberalisierung des Schornsteinfegerrechtes wurde auch für das Schornsteinfegerhandwerk die Dienstleistungsfreiheit eingeführt. In der Betriebskostenabrechnung werden sowohl Kosten für Leistungen des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers als auch des beauftragten Schornsteinfegers abgerechnet.

### **Aufzugsanlagen** (wenn im Objekt vorhanden)

Hierzu gehören die Kosten für die Wartung, Überwachung und Pflege der Anlagen, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit durch einen Fachmann (TÜV, DEKRA) und die Stromkosten. Gemäß Betriebssicherheitsverordnung müssen die elektrischen Anlagen des Aufzuges vom TÜV bzw. der DEKRA alle 4 Jahre geprüft werden.

### **Breitband - bzw. digitale Kabelsignallieferung** (wenn im Objekt vorhanden)

Dazu gehören die Gebühren der Signallieferung für den Kabelanschluss.

### **Versicherung**

Zu den Kosten der Versicherung gehören die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung und die verbundene Wohngebäudeversicherung inkl. Glasversicherung.

### **sonstige Betriebskosten**

Zunehmend werden durch den Gesetzgeber Prüf- und Wartungsverordnungen für sicherheitstechnische Anlagen in den Wohnhäusern verschärft bzw. neue Verordnungen erlassen. Wir sind daher gezwungen, diese Aufgaben an dafür zugelassene Firmen zu vergeben. Diese Arbeiten für die Sicherheit der Mieter führen gegebenenfalls zu Kostensteigerungen bei bestehenden Kostenarten oder zu neuen Kostenarten innerhalb der sonstigen Betriebskosten. Andere neue Sonstige Betriebskosten im Rahmen von Modernisierungen sind ebenfalls umlagefähig, wenn es sich um Prüf- oder Wartungsleistungen handelt. Aus diesen Gründen erweitern sich regelmäßig die Kostenpositionen bei den Sonstigen Betriebskosten und sind Bestandteil der Abrechnungen.

Erforderliche Prüf- und Wartungsleistungen sind u.a.:

- Prüfung und Wartung der Lüftungs- und Abluftanlagen (einschl. Filtermattenwechsel)
- Prüfung und Wartung der Druckerhöhungs- und Hebeanlagen für die Wasserver- und Entsorgung
- Prüfung und Überwachung von Blitzschutzanlagen
- Dachrinnenreinigungen
- Prüfung und Wartung der Brandschutzeinrichtungen von z. B. Rauchabzugsklappen,

Trockensteigleitungen, Rauchmeldeanlagen, Feuerlöschgeräten, Brandschutztüren

- Prüfung der Betriebssicherheit und Wartung von Elektroanlagen
- Prüfung und Wartung der Notbeleuchtung und der Notstromaggregate
- Prüfung auf Gasdichtigkeit
- Prüfung und Wartung des Hausdachs inklusive der dortigen Sicherungssysteme (z. B. Sekuranten)
- Prüfung von Leitern (Arbeitsmittel), die zur Ausübung anderer Leistungen erforderlich sind
- Wartungskosten für Rauchwarnmelder
- Prüfung und Kontrolle von Sekuranten

Die vielfachen Wartungsleistungen werden in gesetzlich oder vertraglich vereinbarten Zeitintervallen, deren Abstand sich über mehr als ein Jahr oder sogar mehrere Jahre erstrecken kann, durchgeführt. Dadurch können jährliche Schwankungen in der Höhe der Kosten entstehen.

Einzelne Objekte von degewo sind mit schlüssellosen Kartensystemen ausgestattet. Die dadurch entstehenden Wartungskosten zählen zu den sonstigen Betriebskosten und sind daher umlagefähig.

### Heiz- und Warmwasserkosten

Hierzu gehören die Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen. Dazu gehören unter anderem die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, die Ablesung und Abrechnung, sowie Wartungs- und Prüfkosten. Der größte Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten bezieht sich auf die Wärme- beziehungsweise Brennstofflieferung. Auf diese Kosten haben die Entwicklungen am Weltmarkt direkten Einfluss. Das hat auch Auswirkungen auf die Preise, die unsere Vertragspartner mit uns abrechnen.

Die finanziellen Entlastungen durch die Bundesregierung aus dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz können Sie im Abschnitt der Heizkostenabrechnung oder der beigelegten Heizkostenabrechnung vom Messdienst nachvollziehen.

Bitte beachten Sie, dass die beschlossenen Preisbremsen gemäß EWPG (Erdgas - Wärme - Preisbremsengesetz) erst ab 01.01.2023 gelten und daher erst in der Abrechnung, die Sie im nächsten Jahr erhalten, berücksichtigt werden.

### Haftung

Sofern nachträglich Abrechnungsfehler festgestellt werden oder an uns aus Gründen, die wir nicht zu vertreten haben, berechnete Forderungen gestellt werden, behalten wir uns vor, die Abrechnung zu korrigieren.

Der Vermieter haftet für Vermögensschäden infolge eines Fehlers der Betriebskostenabrechnung nur, wenn dieser Fehler vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurde.

### Hinweis zu Widerspruchsverfahren bei einer Betriebskostenabrechnung

Ihre Einwendungen sind nach der ständigen Rechtsprechung einzeln darzulegen und zu begründen, da wir sonst Ihren Widerspruch als unbegründet zurückweisen müssen. Gern können Sie dafür telefonisch unter 030 / 264 85 5000 oder über unser Mieterportal Kontakt zu uns aufnehmen.

**Bitte kontaktieren Sie uns stets mit folgenden Angaben: 1300/102402-000308.**

Eine Ihrer Meinung nach zu hohe Nachbelastung oder zu geringe Gutschrift stellt keinen Widerspruch Grund dar. Ein eingelegter Widerspruch entbindet Sie nicht, eine eventuelle Nachzahlung zur angegebenen Fälligkeit zu leisten.

Sollte eine Korrektur tatsächlich notwendig sein, erhalten Sie das bereits zu viel gezahlte Geld selbstverständlich zurück.

## Nachrichtlicher Ausweis haushaltsnaher Dienstleistungen

Wir haben nachfolgend die Arbeitskosten ( Lohn-, Fahrt- und Maschinenkosten ) für Sie zusammengefasst dargestellt. Die abschließende steuerliche Würdigung und entsprechende Geltendmachung dieser Beträge treffen Sie bitte selbst bzw. in Absprache mit Ihrem steuerlichen Berater.

Alle Leistungen der vorliegenden Abrechnungen wurden unbar bezahlt. Die Rechnungen liegen dem Vermieter vor.

§35a (3)1 EStG Handwerkerleistungen

Kostenart		angefallene Kosten (EUR)	Ihr Anteil (EUR)
Wasserversorgung	Gesamtkosten	2.845,72	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	291,90	
	entspricht einem Anteil von	10,258%	
	berechneter Betrag	123,78	12,70
Winterdienst	Gesamtkosten	106,98	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	6,08	
	entspricht einem Anteil von	5,683 %	
	berechneter Betrag	106,98	6,08
Müllabfuhr	Gesamtkosten	2.234,61	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	146,31	
	entspricht einem Anteil von	6,548 %	
	berechneter Betrag	449,25	29,41
Hausreinigung	Gesamtkosten	747,49	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	42,48	
	entspricht einem Anteil von	5,683 %	
	berechneter Betrag	747,49	42,48
Gartenpflege	Gesamtkosten	652,41	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	37,07	
	entspricht einem Anteil von	5,682 %	
	berechneter Betrag	652,41	37,07
Hausmeister	Gesamtkosten	1.260,43	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	71,62	
	entspricht einem Anteil von	5,682 %	
	berechneter Betrag	1.260,43	71,62
Wartung Heizanlage	Gesamtkosten	444,31	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	38,82	
	entspricht einem Anteil von	8,737 %	
	berechneter Betrag	444,31	38,82
Immissionsschutzmessung	Gesamtkosten	42,17	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	3,69	
	entspricht einem Anteil von	8,750 %	
	berechneter Betrag	42,17	3,69
Summe			241,87