

degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH · Postanschrift 10772 Berlin
 1300 / 2402

Frau
 Andrea Brezanova
 Edisonstraße 61
 12459 Berlin

Datum
 11.07.2022

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

 Termine bitte nach
 telefonischer Vereinbarung

Ihr Ansprechpartner:
 Zentrale Kundenberatung
 Telefon: 030 26485-5000
 Telefax: 030 26485-3209
 zkb@degewo.de

**Vertragsnummer: 1300/102402-000308 -bitte stets angeben-
 000164202022RESC**

**Abrechnung der Umlage für die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten für den
 Abrechnungszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
 Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 bis 31.12.2021**

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	01.01.2021-31.12.2021	765,81	1.073,16	307,35 Guthaben
Heizung/Warmwasser	01.01.2021-31.12.2021	375,13	584,88	209,75 Guthaben
Summe				517,10 Guthaben

Dieses Abrechnungsergebnis ist am 01.08.2022 fällig.

**Aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung/SEPA-Mandats (Mandatsreferenz
 1300/4232857/000000000001, Gläubiger-Identifikationsnummer DE88ZZZ00000172985) werden wir
 den o.a. Betrag zum 01.08.2022 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 01.09.2022 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	48,74	78,15	29,41
Summe	411,08	440,49	29,41

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 01.09.2022 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.

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	01.01.2021	31.12.2021	14		632,83 m²
(2)	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)	01.01.2021	31.12.2021	12		484,20 m²
(3)	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001	01.01.2021	31.12.2021	13		549,23 m²
(4)	Warmwasserfläche	01.01.2021	31.12.2021	14		632,83 m²
(5)	Anzahl Einheiten	01.01.2021	31.12.2021	12		12 ST
(6)	Gesamtwasserverbrauch	01.01.2021	31.12.2021	14		532,631 m³
(7)	Gesamtwasserverbrauch /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	14		532,631 m³
(8)	Warmwasserverbrauch /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	14		139,438 m³
(9)	EHKV Einh. /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	14		31.819,65 EIN

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	vom	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.	Summe Einh.	Ref.
(1)	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten	01.01.2021	31.12.2021	1		35,96 m²	
(2)	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)	01.01.2021	31.12.2021	1		35,96 m²	
(3)	Wohn- und Nutzfläche für Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001	01.01.2021	31.12.2021	1		35,96 m²	
(4)	Warmwasserfläche	01.01.2021	31.12.2021	1		35,96 m²	
(5)	Anzahl Einheiten	01.01.2021	31.12.2021	1		1 ST	
(6)	Gesamtwasserverbrauch	01.01.2021	31.12.2021	1		20,655 m³	
(7)	Gesamtwasserverbrauch /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	1		20,655 m³	
(8)	Warmwasserverbrauch /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	1		5,164 m³	
(9)	EHKV Einh. /Zähler	01.01.2021	31.12.2021	1		2.224,20 EIN	

Bezeichnung Bemessungsart	Zählernr.	Bez. Zähler	Messposition	
Ablesedatum	Zählerstand	Differenz	Umr.Faktor	HeizGT (Ref)
Bezugszeitraum				Verbrauch Einh.
Gesamtwasserverbrauch	9924028	Warmwasserzähler	Bad	
01.01.2021	84,568*			
31.12.2021	89,732*	5,164		5,164 m³
Gesamtwasserverbrauch	9929106	Kaltwasserzähler	Bad	
01.01.2021	205,453			
31.12.2021	220,944	15,491		15,491 m³
				20,655 m³
Warmwasserverbrauch /Zähler	9924028	Warmwasserzähler	Bad	
01.01.2021	84,568*			
31.12.2021	89,732*	5,164		5,164 m³
				5,164 m³
EHKV Einh. /Zähler	83226641	Heizkostenverteiler Qcaloric5P3AL2	Kü-	
01.01.2021	0,000			
31.12.2021	265,000	265,000	1,650000000	437,25 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			
01.01.2021	0,000				
31.12.2021	499,000	499,000	1,650000000		823,35 EIN
EHKV Einh. /Zähler	83226643	Heizkostenverteiler		Z- 1	
		Qcaloric5P3AL2			
01.01.2021	0,000				
31.12.2021	439,000	439,000	1,650000000		724,35 EIN
EHKV Einh. /Zähler	83226644	Heizkostenverteiler		Bad	
		Qcaloric5P3AL2			
01.01.2021	0,000				
31.12.2021	165,000	165,000	1,450000000		239,25 EIN
					2.224,20 EIN

* Information zur messtechnischen Ausstattung:

Zähler 9924028, Wert vom 01.01.2021: Schätzung

Zähler 9924028, Wert vom 31.12.2021: Schätzung

Brennstoffdaten

Brennstoffart			Bezeichnung der Abrechnungseinheit			
Datum	BestandsKz.	Kommentar	Brennstoffmenge	ME	Preis	Wärg.
Gas (kWh)			Brennstoffe			
31.12.2021	Zugang	Rechnung REB/130022000008265 vom 24.02.2022	111.165,000	kWh	4.853,80	EUR
Verbrauch Gas (kWh)			111.165,000	kWh	4.853,80	EUR
Gesamtverbrauch			111.165,000	kWh		

Brennstoffformel

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

Variablen der Brennstoffformel

$Q = 111.165,000$ kWh (Gesamtverbrauch)

$Q_t = 28.268,000$ kWh (Wärmeverbrauch für die Wassererwärmung)

$A1 = Q_t/Q \times 100 = 25,43$ % (Anteil Warmwasser an den Wärmeversorgungskosten)

Einzelnachweis für die Kosten

Aufteilungsart					Ebene
Ebene	Kosten/Zwischenergebnisse	Zeitraum / Kriterium	Einh.	(Ref.)	Bruttokosten
Gesamtkosten Wärmeversorgung					(2a)
	Brennstoff				4.853,80
	Wartung Heizanlage				444,31
	Immissionsmessung				42,17
	Servicegebühren				245,00
	Betriebsstrom				145,61
	Miete Datensammler				61,64
(2a)	Summe Wärmeversorgung				5.792,53
Aufteilung: Summe Wärmeversorgung					(2a)
(3a)	Heizung	74,57	%		4.319,49
(3b)	Warmwasser	25,43	%	(A1)	1.473,04
	Summe:				5.792,53
Gesamtkosten Heizkosten					(4a)
(3a)	Heizung				4.319,49
	Miete Heizung				283,62
(4a)	Summe Heizkosten				4.603,11

Aufteilungsart				Ebene
Ebene	Kosten/Zwischenergebnisse	Zeitraum / Kriterium	Einh. (Ref.)	Bruttokosten
Gesamtkosten Warmwasser				(6a)
(3b)	Warmwasser			1.473,04
	Miete Warmwasser			192,92
	Legionellenprüfung			112,28
(6a)	Summe Warmwasser			1.778,24
Aufteilung: Summe Heizkosten				(4a)
(5a)	Grundanteil Heizung	50,00	%	2.301,56
(5b)	Verbrauchsanteil Heizung	50,00	%	2.301,55
	Summe:			4.603,11
Aufteilung: Summe Warmwasser				(6a)
(7a)	Grundanteil Warmwasser	50,00	%	889,13
(7b)	Verbrauchsanteil Warmwasser	50,00	%	889,11
	Summe:			1.778,24

Vorverteilung Kostenaufteilung

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
kalte Betriebskosten			
Alle Mieteinheiten			
Wasserversorgung	2.745,40:	532,631 m³ x 20,655 m³ (6)	= 106,46
Miete Kaltwasserzähler	206,70:	532,631 m³ x 20,655 m³ (7)	= 8,02
Servicegebühren Kaltwasser	52,50:	532,631 m³ x 20,655 m³ (7)	= 2,04
Niederschlagswasser	395,34:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 22,46
Strassenreinigung	402,20:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 22,85
Winterdienst	146,88:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 8,34
Hausreinigung	831,10:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 47,23
Gartenpflege	440,34:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 25,03
Beleuchtung / Strom	518,99:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 29,49
Gutschrift Betriebsstrom Heizung	-145,61:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= -8,27
Hausmeister	1.336,75:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 75,96
Wartung Brandschutzanlagen	59,88:	632,83 m² x 35,96 m² (1)	= 3,40
Alle Mieteinheiten (ohne Gew. 001,015)			
Grundsteuer	1.221,53:	484,20 m² x 35,96 m² (2)	= 90,72
Gebäudeversicherung	1.375,70:	484,20 m² x 35,96 m² (2)	= 102,17
Haftpflichtversicherung	27,85:	484,20 m² x 35,96 m² (2)	= 2,07
Kabelfernsehen	935,64:	12 ST x 1 ST (5)	= 77,97
Gewerbe (001, 015)			
Grundsteuer Gewerbe	733,16 :	daran nicht beteiligt	0,00
Gebäudeversicherung Gewerbe	343,92 :	daran nicht beteiligt	0,00
Haftpflichtversicherung Gewerbe	6,96 :	daran nicht beteiligt	0,00
Alle Mieteinheiten ohne Gewerbe 001			
Müllabfuhr	2.238,09:	549,23 m² x 35,96 m² (3)	= 146,54
Sperrmüllabfuhr	50,94:	549,23 m² x 35,96 m² (3)	= 3,33
Summe kalte Betriebskosten		-	765,81
abzügl. vereinbarte Vorauszahlung	01.01.2021 - 31.12.2021		1.073,16

Gesamtergebnis kalte Betriebskosten: Guthaben 307,35

Heizung/Warmwasser

Alle Mieteinheiten			
Kosten zentrale Heizanlage			
Grundanteil Heizung	2.301,56:	632,83 m² x 35,96 m² (3)	= 130,79
Verbrauchsanteil Heizung	2.301,55:	31.819,65 EIN x 2.224,20 EIN (9)	= 160,88
Grundanteil Warmwasser	889,13:	632,83 m² x 35,96 m² (4)	= 50,53

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Verbrauchsanteil Warmwasser	889,11:	139,438 m ³ x 5,164 m ³ (8)	= 32,93
Summe Heizung/Warmwasser		-	375,13
abzügl. vereinbarte Vorauszahlung	01.01.2021 - 31.12.2021		584,88
Gesamtergebnis Heizung/Warmwasser: Guthaben			209,75
Gesamtbrutto: Guthaben			517,10

Informationen zur Anpassung der Vorauszahlungen

Die Energiepreise steigen derzeit aufgrund der aktuellen Weltlage enorm. Das hat nicht nur Einfluss auf die Energiekosten, sondern wird sich auch in anderen Abrechnungspositionen niederschlagen. Aus diesem Grund müssen wir bei der diesjährigen Vorauszahlungsanpassung besonders hohe Steigerungen berücksichtigen. Wir wollen damit hohe Nachzahlungen für unsere Mieter vermeiden. Das individuelle Verbrauchsverhalten der einzelnen Mieter wird berücksichtigt, da jeweils die aktuell abgerechneten Kosten und die individuellen Vorauszahlungen geprüft werden.

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.

Wichtiger Hinweis: Leider sind aufgrund der aktuellen politischen Weltlage auch weitere drastische Kostensteigerungen an den Energiemärkten zu befürchten, deren Höhe wir und unsere Energiedienstleister derzeit noch nicht kennen. Somit können wir diese Beträge noch nicht bei den Vorauszahlungsanpassungen berücksichtigen.

Wenn Sie Ihre Vorauszahlungen im Jahr 2022 bereits auf eigenen Wunsch geändert oder mit Schreiben vom 19.05.2022 eine außerordentliche Vorauszahlungsanpassung erhalten haben, wurde dies bei der Berechnung der neuen Vorauszahlung bereits berücksichtigt.

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 01.01.2021 - 31.12.2021			375,13	
Kostenerhöhung 150,00%	562,72		937,85	
Kosten für das Mietobjekt auf das Jahr gerechnet				937,85
monatliche Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser				78,15
bisherige Vorauszahlung für Heizung/Warmwasser				48,74
Anpassungsbetrag				29,41
neuer Betrag Heizung/Warmwasser ab 01.09.2022				78,15

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.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund der Pandemie zu Kostesteigerungen, insbesondere bei den verbrauchsabhängigen Kosten kommen kann. Ursache hierfür ist die intensivere Nutzung der Wohnung, beispielsweise durch Arbeiten von zu Hause und der Betreuung von Kindern.

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 2021 entnehmen Sie bitte der Homepage der Berliner Wasserbetriebe unter 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.

Müllabfuhr / Recycling / Sperrmüll / Zusatzabfuhren

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 einsehen. Die von den Entsorgern für die Abholung der Papiertonnen erhobenen Gebühren sind ebenfalls Bestandteil dieser Kostenposition. Die Gesamtkosten werden nach m² Wohnfläche verteilt. Die Kosten des Müllmanagements zur Reduzierung der Kosten wurde ab dem Abrechnungsjahr 2020 teilweise auf Pauschalen umgestellt, da die Realisierung mit Preisen anhand der Reduzierung auf Grundlage von Entleerungen aus 2012 nicht mehr realisierbar ist. Die Leistungen wurden durch ALBA, Innotec oder Abfallmanagement Peters erbracht. Zum 01.04.2022 sind diese Leistungen neu ausgeschrieben und vergeben worden. In einigen Objekten ist es notwendig die Müllplätze in regelmäßigen Abständen zu Reinigen. Diese Leistung ist zum 01.10.2020 vergeben worden und kann in Einzelfällen zu Kostensteigerungen führen.

Unter Zusatzabfuhr/ Sperrmüllentsorgung werden die Kosten der zusätzlich beauftragten Entleerungen von vermüllten Recyclinggefäßen sowie die Kosten der Sperrmüllabfuhr abgerechnet. Wir erwähnen die Kosten für die Sperrmüllabfuhr explizit, um auf den bedauerlichen Umstand hinzuweisen, dass trotz diverser Hinweise und Hausaushänge immer wieder in den Kellergängen, in den Gemeinschaftsräumen, in den Hausfluren sowie in der Anlage und auf Müllstandflächen vertragswidrig Sperrmüll abgestellt wird. Um unserer Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden, erfolgt eine regelmäßige Kontrolle der Objekte im Hinblick auf abgestellte Gegenstände sowie Nachforschung nach dem Verursacher. Kann der Verursacher nicht ermittelt werden, muss die zügige Abfuhr durch uns beauftragt werden. Diese Kosten stellen gemäß der geltenden Rechtslage umlagefähige Betriebskosten dar. Der vereinbarte Preis für die Entsorgung im Rahmen der Sammeltour durch die BSR liegt bei 20,00 EUR pro angefangenem Kubikmeter.

Nicht in allen Quartieren lohnen sich die Sammeltouren durch die BSR, da auch die Leerfahrten mit gleichen Kosten 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. Als Basis für die Rechnungslegung dienen verschiedene Leistungsverzeichnisse und Preisblätter jeweils für die Leistung Verwaltung und Instandhaltung sowie für die Leistung Betriebskosten.

Der Hausmeister erbringt u. a. folgende Leistungen, die innerhalb der Betriebskostenabrechnungen berücksichtigt werden:

- Bedienung und Kontrolle/ Prüfung Sicherheitsüberwachung technischer Einrichtungen zur
- Betriebsbereithaltung (z. B.: Aufzüge, Druckerhöhungs-, Notstrom-, oder Brandschutzanlagen)
- Regelungs- und Wartungsarbeiten (Filter-, Licht- oder Türschließanlagen)
- Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich und im Gebäude
- Arbeiten in Verbindung mit der Müllentsorgung (Überwachung, Kontrolle und Optimierung von Leistungen und Kosten)
- Sauberhaltung der Wohnanlagen und im Gebäudebereich (nicht Hausreinigung)
- Einweisung, Sicherstellung des Zugangs und ggf. Mitwirkung (Überwachung) bei Betriebskostenleistungen Dritter sowie Qualitätssicherung

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) und zugehöriger Zugänge, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Die Umlage erfolgt nach der Nutz- und Wohnfläche aller am Grundstück beteiligten Objekte.

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 Schnitarbeiten 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 ist von 2020 auf 2021 von 6,756 Cent/kWh auf 6,500 Cent/kWh gesunken. Seit dem 01.01.2022 beträgt die EEG-Umlage 3,723 Cent/kWh.

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.

Der Bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger übernimmt hoheitliche Aufgaben wie z.B. die Feuerstättenschau (2 x in 7 Jahren), Erstellung des Feuerstättenbescheids, Überwachung von Leistungen und Terminen gemäß des Feuerstättenbescheids, Führen des Kheirbuchs, Meldungen an den Senat bei Nichteinhaltung von Terminen und Leistungen und die Abnahme bei Neu- und/oder Umbau von Befeuerungs-, Dunstabzugs-, Lüftungs-, Abgasanlagen und Kaminen. Seine Leistungen rechnet er nach der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung ab.

Der von degewo vertraglich gebundene Beauftragte Schornsteinfeger übernimmt die Aufgaben wie Kehrarbeiten und Messtätigkeiten. Er rechnet seine Kosten gemäß Vertrag ab. Die Häufigkeit der Leistungen

des Beauftragten Schornsteinfegers ergibt sich aus dem Feuerstättenbescheid. Aus diesem Grund schwanken die Kosten jährlich.

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

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 inkl. Mietgebühren 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
- 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 Kosten der Anmietung von Erfassungsgeräten, die Servicegebühren für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, sowie Wartungs- und Prüfkosten. Der größte Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten bezieht sich auf die Wärmelieferung. Auf diese Kosten haben die Entwicklungen am Weltmarkt direkten Einfluss. Das hat auch Auswirkungen auf die Preise, die unsere Vertragspartner mit uns abrechnen.

Bund und Länder verständigten sich im Zusammenhang mit dem Klimapaket im Dezember 2019 auf

einen CO²-Preis für fossile Energieträger. Der Preis startet 2021 bei 25 Euro je Tonne CO² und steigt bis 2025 schrittweise auf 55 bis 65 Euro. Er gilt für die Energieträger Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Kohle, Benzin und Diesel. Die Erhebung der CO² Preise haben wir bei der Vorauszahlungsanpassung berücksichtigt.

Haftung

Sofern nachträglich Abrechnungsfehler festgestellt werden oder an uns aus Gründen, die wir nicht zu vertreten haben, berechnigte 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 per Mail an zkb@degewo.de 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 Widerspruchsggrund 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	2.745,40	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	106,46	
	entspricht einem Anteil von	3,878 %	
	berechneter Betrag	108,83	4,22
Winterdienst	Gesamtkosten	146,88	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	8,34	
	entspricht einem Anteil von	5,678 %	
	berechneter Betrag	146,88	8,34
Müllabfuhr	Gesamtkosten	2.238,09	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	146,54	
	entspricht einem Anteil von	6,548 %	
	berechneter Betrag	538,08	35,23
Hausreinigung	Gesamtkosten	831,10	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	47,23	
	entspricht einem Anteil von	5,683 %	
	berechneter Betrag	831,10	47,23
Gartenpflege	Gesamtkosten	440,34	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	25,03	
	entspricht einem Anteil von	5,684 %	
	berechneter Betrag	440,34	25,03
Hausmeister	Gesamtkosten	1.336,75	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	75,96	
	entspricht einem Anteil von	5,682 %	
	berechneter Betrag	1.336,75	75,96
Legionellenprüfung	Gesamtkosten	112,28	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	5,27	
	entspricht einem Anteil von	4,694 %	
	berechneter Betrag	89,82	4,22
Wartung Heizanlage	Gesamtkosten	444,31	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	26,30	
	entspricht einem Anteil von	5,919 %	
	berechneter Betrag	444,31	26,30
Immissionsschutzmessung	Gesamtkosten	42,17	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	2,50	
	entspricht einem Anteil von	5,928 %	
	berechneter Betrag	42,17	2,50
Wartung Brandschutzanlagen	Gesamtkosten	59,88	
	Ihr Anteil an den Gesamtkosten	3,40	
	entspricht einem Anteil von	5,678 %	
	berechneter Betrag	59,88	3,40
Summe			232,43