

Betriebskosten kompakt

Informationen und Tipps
rund um das Thema Betriebskosten



Kosten im Detail

Es ist wichtig, genau zu wissen, was Sie jeden Monat zahlen und wo es Möglichkeiten zum Sparen gibt. degewo hat deshalb die Initiative Betriebskosten gestartet. Wir verstehen uns als Partner unserer Mieterinnen und Mieter. Das bedeutet, dass wir nicht nur auf Transparenz in unseren Abrechnungen setzen, sondern schon vorab umfassend informieren. Gemeinsam erreichen wir einfach mehr, vor allem in puncto Kostensenkung.



Inhalt

4	Die Bestandteile der Betriebskosten
6	Abrechnungszeitraum, Vorauszahlungen
7	Allgemeines
8	Fälligkeit der Abrechnung
9	Wirtschaftseinheit/ Abrechnungseinheit
<hr/>	
10	Verteilung der Betriebskosten
12	Kalte Betriebskosten
14	Warme Betriebskosten
<hr/>	
16	Die Betriebskostenarten
18	Aufzugskosten, Bewachungskosten
19	Grünpflege
20	Grundsteuer
22	Hausbeleuchtung, Hausmeisterkosten
24	Hausreinigungskosten
26	Heizung und Warmwasserbereitung
28	Kabelfernsehen
29	Müllentsorgung
32	Schornsteinreinigung, sonstige Betriebskosten
34	Straßenreinigung
35	Wasserversorgung und Entwässerung
40	Versicherungen
<hr/>	
42	Die häufigsten Fragen

Die Bestandteile der Betriebskosten

Betriebskosten werden in der Neubau-
mietenverordnung bzw. im Bürger-
lichen Gesetzbuch und in der Betriebs-
kostenverordnung definiert. Danach
gelten alle Kosten als Betriebskosten,
die dem Eigentümer durch das Eigen-
tum am Grundstück oder durch den
bestimmungsgemäßen Gebrauch des
Grundstücks, Gebäudes oder einer
Wirtschaftseinheit mit Nebenge-
bäuden, Anlagen und Einrichtungen
laufend entstehen.



Abrechnungszeitraum

Einmal im Jahr erhalten Sie von uns eine Betriebskostenabrechnung, in der – detailliert nach Kostenpositionen aufgeschlüsselt – die tatsächlich angefallenen Betriebskosten dargelegt und mit Ihren Vorauszahlungen verrechnet werden. Die Abrechnung, die Sie im laufenden Jahr erhalten, bezieht sich immer auf einen bereits vergangenen

Zeitraum, der im Betreff des Abrechnungsschreibens genau angegeben ist. Der Abrechnungszeitraum wird vom Vermieter festgelegt. Die Frist von einem Jahr darf er aber nicht überschreiten. In der Regel ist bei uns die Abrechnungsperiode identisch mit einem Kalenderjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Vorauszahlungen



Wir dürfen laut Gesetz Vorauszahlungen in angemessener Höhe auf die entstehenden Betriebskosten vereinbaren. Das ist auch sinnvoll, denn es schützt Sie vor hohen Nachzahlungen und ermöglicht uns die Zahlung der laufenden Kosten. Die Vorauszahlungen werden monatlich zusätzlich zur Nettokaltmiete (Grundmiete) angesetzt: Für die Prüfung Ihrer Betriebskostenabrechnung legen Sie die für den Abrechnungszeitraum vereinbarten Vorauszahlungen zugrunde – unter

Berücksichtigung eventueller Veränderungen während dieses Abrechnungszeitraumes.

Der Vermieter darf die Vorauszahlungen für künftige Zeiträume ohne Ihre vorherige Zustimmung erhöhen – aber nur in angemessenem Rahmen und mit Begründung. Legitime Begründung sind z. B. ein Mehrverbrauch im Vorjahr, Preiserhöhungen oder Tarifänderungen der Versorgungsbetriebe.



Nettokaltmiete

- + Vorauszahlungen kalte Betriebskosten
- + Vorauszahlungen warme Betriebskosten
- + evtl. sonstige Zuschläge
- evtl. sonstige Abschläge

Allgemeines

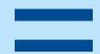
Ihre Betriebskostenabrechnung muss laut Entscheidung des Bundesgerichtshofes folgende Mindestangaben enthalten:

die Zusammenstellung der Gesamtkosten

die Angabe des Verteilerschlüssels

die Berechnung Ihres Kostenanteils

den Abzug Ihrer Vorauszahlungen



monatliche
Warmmiete



Zu welcher Abrechnungseinheit Ihre Wohnung gehört, ist in Ihrer Betriebskostenabrechnung angegeben.

Fälligkeit der Abrechnung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind wir verpflichtet, Ihnen die jährliche Abrechnung spätestens bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzustellen.

Beispiel:

Die Abrechnung für den Abrechnungszeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 müssen Sie bis spätestens 31. Dezember 2022 erhalten haben.

Wirtschaftseinheit/ Abrechnungseinheit

Bei der Abrechnung von Betriebskosten können mehrere Gebäude oder Aufgänge zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden. Die angefallenen Gesamtbeträge werden dann je nach vertraglicher Vereinbarung auf die Anteile der einzelnen Mieter umgelegt. Eine Wirtschaftseinheit kann bei einheitlicher Verwaltung der Gebäude gebildet werden oder wenn die Gebäude direkt nebeneinanderstehen und es keine wesentlichen Unterschiede bei Nutzung und Wohnwert gibt.

In der Regel ist die Gesamtnutzfläche aller zur Wirtschaftseinheit gehörenden Wohnungen oder Gewerbeflächen auch die Bezugsbasis für die Abrechnung der meisten Betriebskostenarten.

Zusätzlich zur Wirtschaftseinheit gibt es die Abrechnungseinheit. Abrechnungseinheiten können mehrere Wirtschaftseinheiten zusammenfassen, aber auch kleiner als eine Wirtschaftseinheit sein – sich z. B. auf eine Mietergruppe innerhalb der Wirtschaftseinheit beziehen. Abrechnungseinheiten werden nicht willkürlich festgelegt, sondern ergeben sich aus der Zugehörigkeit zu bestimmten Versorgungseinheiten.

Zum Beispiel:

Heizstationen

Versorgen mehrere Wirtschaftseinheiten oder nur bestimmte Mietergruppen innerhalb einer Wirtschaftseinheit.

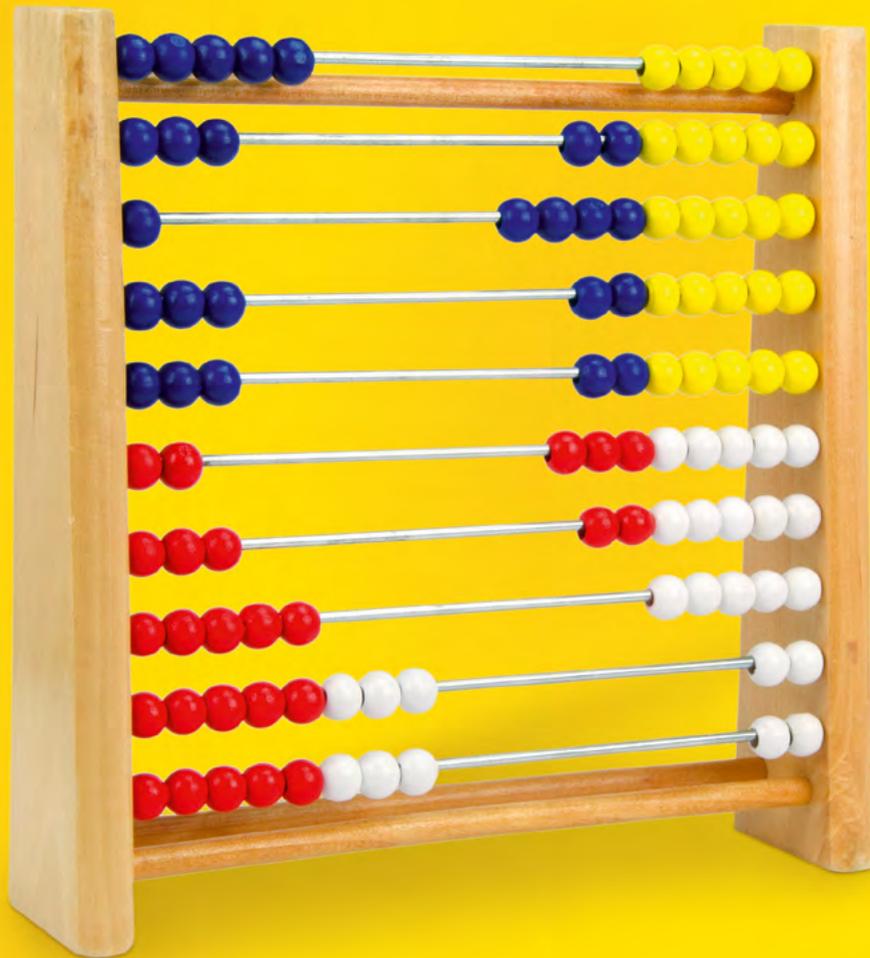
Grundstücke

Umfassen mehrere Wirtschaftseinheiten. In diesem Fall bezieht sich die Abrechnungseinheit, z. B. Kosten für die Garten- und Spielplatzpflege oder die Straßenreinigungsgebühren und Winterdienstkosten, auf das Grundstück.

Müllstandplätze

Werden von mehreren Wirtschaftseinheiten oder nur von bestimmten Mietergruppen genutzt.

Die Bezugsbasis für die Berechnung der Kostenanteile ergibt sich dabei aus der Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit.



Verteilung der Betriebskosten

Betriebskosten werden anteilig auf die Mieter umgelegt. Um dabei größtmögliche Gerechtigkeit zu gewährleisten, ergeben sich je nach Kostenart und Nutzung der Mietfläche unterschiedliche Verteilungssysteme.

Kalte Betriebskosten

Ihre Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser

Je nach Kostenart wird nach Wohnfläche oder Anzahl der Wohnungen verteilt. In den meisten Fällen gibt es eine Verteilung nach Wohnfläche: Das bedeutet, die Kosten pro m² der Gesamtnutzfläche multipliziert mit der Größe Ihrer Wohnung in m² ergeben Ihren Anteil. Anders ist es z. B. bei den Kosten für Kabelfernsehen. Sie sind unabhängig von der Größe der Wohnung und werden deshalb nach Anzahl der Wohnungen verteilt.

Gelegentlich werden Betriebskosten auch über separate Abrechnungen direkt an den Mieter weitergegeben. Das kann z. B. bei Gewerbeeinheiten der Fall sein, die betriebsbedingt einen höheren Wasserverbrauch haben. In diesen Fällen werden die per Wasserzähler ermittelten Beträge für die Gewerbeeinheiten vorab von den Gesamtkosten abgezogen.

In der Regel bleibt die Bezugsbasis, also die Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit, in den einzelnen Jahren konstant. In Ausnahmefällen können sich jedoch kleinere Abweichungen ergeben:

Verringerung

- Für Gewerbeflächen hat sich bei Neuvermietung ein anderer Gebrauch ergeben, der die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ausschließt.

Beispiel:

Aus einer Versicherungsagentur wird ein Restaurant mit entsprechend erhöhtem Müllaufkommen. Das Restaurant hat eine eigene Müllentsorgung mit eigenen Mülltonnen. Diese Kosten werden gesondert abgerechnet. Das Restaurant ist also nicht an den Gemeinschaftskosten beteiligt, das heißt, die Müllkosten beziehen sich nur noch auf die Gesamtnutzfläche minus Nutzfläche des Restaurants.

- Bei Sanierung bzw. Modernisierung fallen bisherige Wohn- bzw. Nutzflächen weg oder verringern sich.

Erhöhung

- Durch Um- und Ausbau werden Nutzflächen erschlossen und vermietet, die zuvor nicht vorhanden waren.
- Bei der Neuvermietung von Gewerbeflächen ergibt sich ein anderer Gebrauch.

Beispiel:

Wird aus dem Restaurant eine Versicherungsagentur, die Gemeinschaftseinrichtungen nutzt, zählt die Fläche wieder zur Abrechnungseinheit.



Warme Betriebskosten

Ihre Betriebskosten für Heizung und Warmwasser

Warme Betriebskosten sind die Kosten für Heizung und Wassererwärmung – der Wasserverbrauch selbst zählt nicht dazu. Die Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten sind in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben.

Die Kosten werden in einem festgelegten Verhältnis nach Wohnfläche und individuellem Verbrauch verteilt. Zulässig sind Aufteilungen von maximal 70:30 (Verbrauch:Wohn-/Nutzfläche) und minimal 50:50 (Verbrauch:Wohn-/Nutzfläche).

Um eine möglichst gerechte Kostenverteilung zu gewährleisten, wenden wir in der Regel als Verteilungsmaßstab 50% nach Verbrauch und 50% nach Wohnfläche an. In komplex sanierten Beständen kann der Anteil nach Verbrauch aber auch bei 60 oder 70% liegen.

Ihr Verbrauch wird von Heizkostenverteilern erfasst. Die dort ermittelten

Einheiten ergeben dann Ihren Anteil am Gesamtverbrauch und damit an den Kosten der Abrechnungseinheit, zu der Ihre Wohnung gehört. Die Verteilung der Kosten für die Wassererwärmung erfolgt ebenfalls nach dem 50:50-Umlageprinzip. Ihr Verbrauch wird mit Hilfe des Warmwasserzählers in Ihrer Wohnung festgestellt.

Laut Heizkostenverordnung werden hier nur die Kosten für die Wassererwärmung berechnet. Die Kosten für Ihren Verbrauch von Kalt- und Warmwasser finden Sie unter der Position Wasser/Abwasser in Ihrer Abrechnung.

Betriebskosten bei Leerstand oder Mieterwechsel

Leerstehende Wohn- oder Gewerbeflächen werden in die Verteilung der Betriebskosten einbezogen, da sie Bestandteil der Gesamtnutzfläche der Abrechnungseinheit sind. Betriebskosten werden Ihnen allerdings nur für die tatsächliche Mietzeit Ihrer Wohnung berechnet. Den Anteil für die übrige Zeit tragen Vor- bzw. Nachmieter oder, wenn die Wohnung leer steht, wir als Vermieter.



1

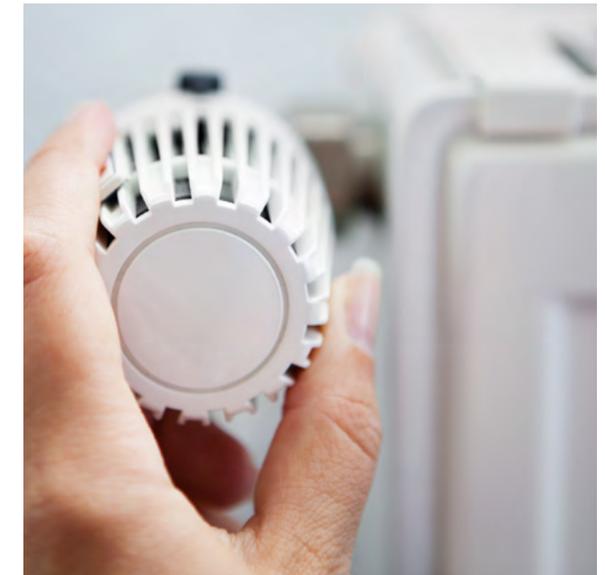
In Zimmern, die wenig genutzt werden, muss die Heizung nicht auf vollen Touren laufen. Jedes Grad Temperatur weniger kann bis zu 6% Heizkosten einsparen.

2

Werden Räume unterschiedlich stark geheizt, sollten Sie die Innentüren geschlossen halten.

3

Stoßlüften anstatt Dauerlüften: Wer bei laufender Heizung lange Zeit bei gekipptem Fenster lüftet, verschwendet Energie. Besser: mindestens zweimal täglich die Fenster ganz öffnen und etwa fünf bis zehn Minuten stoßlüften.



Die Betriebskostenarten

Betriebskosten setzen sich aus unterschiedlichsten Komponenten zusammen. Hier finden Sie Informationen zu allen Betriebskostenarten aus Ihrer Abrechnung.





Aufzugskosten



Dazu gehören die Kosten für Betriebsstrom, Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage sowie für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit und die Einstellung durch eine Fachkraft.

In der Regel beauftragen wir für Wartung, Notdienstbereitschaft und Instandhaltung ein Fachunternehmen. Prüfungen nach der Betriebssicherheitsverordnung übernehmen technische Prüfungsinstitute, wie z. B. der TÜV. Anfallende Kosten für die Instandhaltung tragen wir.

Bewachungskosten

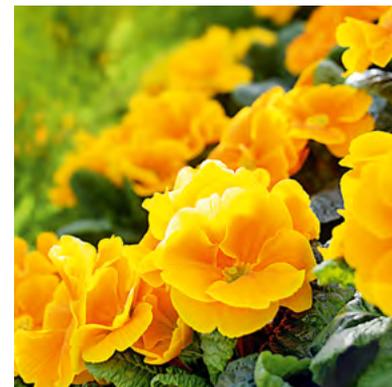
Nach der neueren Rechtsprechung werden Bewachungskosten insbesondere in großen Wohnanlagen jetzt als Betriebskosten anerkannt – wenn sie gesondert mit Ihnen vereinbart sind bzw. mit neu hinzuziehenden Mietern vertraglich vereinbart werden.



Grünpflege

Die Kosten für Gartenpflege decken eine Reihe von Leistungen ab: Pflege sämtlicher Grünflächen, Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen sowie Pflege und Wartung von Spielplätzen inklusive Reinigung und Austausch von Spielsand. Gartenarbeit „wie zu Hause“ können unsere Vertrags-

partner aus Kostengründen aber leider nicht leisten. Können Grünanlagen infolge von Baumaßnahmen nicht gepflegt werden, reduzieren sich natürlich die Pflegekosten.



Grundsteuer

Für jeden Grundstücksbesitz erhebt das Finanzamt Steuern. Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, die den Gemeinden zufließt. Für die Ermittlung der Grundsteuer z. B. für Grundstücke mit Wohngebäuden werden die folgenden drei Größen herangezogen:

1. Der Einheitswert

Grundlagen für die Berechnung des Einheitswerts sind u. a. die Quadratmeteranzahl der Wohn- oder Nutzfläche, Bauart, Baujahr, bauliche Ausstattung und Förderungsart (öffentliche Mittel oder freie Finanzierung). Im ehemaligen Ostberlin basiert der Einheitswert auf

den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935, für den ehemaligen Westteil gelten die Wertverhältnisse vom 1. Januar 1964. Ausschlaggebend für den Einheitswert ist außerdem die Nutzung der Objekte. Im „Einheitswertbescheid“ des Finanzamtes sind Quadratmeter und Rohmietgrößen für Wohnbereiche und Gewerbe in der Regel getrennt ausgewiesen. Die Grundsteuerumlage ist für Wohnungen und Gewerbe unterschiedlich. Einheitswertveränderungen können sich nach Modernisierungsmaßnahmen wie Dachgeschossausbau, Einbau zentraler Heizungs- oder Warmwasseranlagen u. Ä. ergeben.



Allgemeine Formel zur Berechnung der aktuellen Grundsteuer

Einheitswert x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Jahresgrundsteuer

Die Grundsteuermesszahl beträgt:

2,6

Promille bei Einfamilienhäusern bzw. 3,5 Promille, abhängig von der Höhe des Einheitswerts

3,1

Promille bei Zweifamilienhäusern

3,5

Promille bei sonstigen Immobilien

2. Die Steuermesszahl

Das Finanzamt erlässt einen Grundsteuermessbescheid, der die Basis für die Berechnung der Steuer bildet.

3. Der Grundsteuerhebesatz

Der Grundsteuerhebesatz wird von der Gemeinde festgelegt. In Berlin gelten zurzeit für Grundstücke mit Wohngebäuden 810% des Grundsteuermessbetrags.

Da die Grundsteuer für Gewerbe höher als für Wohnraum ist, wird bei gemischt genutzten Gebäuden der Anteil, der auf die Gewerbeflächen entfällt, von der Grundsteuer für die Wohnflächen getrennt. Auf Basis des Einheitswertes wird mittels der Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag errechnet. Multipliziert mit dem Hebesatz ergibt er die anfallende Grundsteuer.

Bitte beachten Sie, dass das Finanzamt berechtigt ist, Forderungen bis zu 5 Jahre im Nachhinein geltend zu machen. So kann es unter Umständen zu Nachforderungen an Sie kommen – auch wenn die Betriebskosten für diese Jahre bereits abgerechnet sind.



Grundsteuerreform*

Der Gesetzgeber erarbeitet aktuell neue Rahmenbedingungen zur Erhebung der Grundsteuer. Das zu erwartende neue Grundsteuergesetz kann zu Veränderungen bei den Betriebskosten führen.

* Stand 15.12.2019

Hausbeleuchtung

Zu dieser Position gehören die Stromkosten für Außenbeleuchtung und Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile, z. B. Eingänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume oder Waschküchen. Hinzu kommen die gesetzlichen Steuern und Abgaben.



Hausmeisterkosten

Die Hausmeisterleistungen werden von der degewo Gebäudeservice GmbH seit dem 1. Januar 2009 ausgeführt. Diese erbringen für die degewo AG die vertraglich vereinbarten Leistungen und stellen sie in Rechnung. Da die Hausmeister u. a. auch Verwaltungsarbeiten und Kleininstandhaltungsleistungen durchführen, werden die Hausmeisterkosten nur anteilig als Betriebskosten umgelegt.

Bei Vertragsabschluss wird anhand eines Leistungsverzeichnisses definiert, welche Aufgaben jeweils für den Betriebskostenanteil und für den Verwaltungs- und Instandhaltungsanteil anfallen. Es werden auf Grundlage der Preiskalkulationen der Firmen Preise für beide Leistungen vertraglich vereinbart, ein Preis für die umlagefähigen Leistungen und ein weiterer Preis für die nicht umlagefähigen Leistungen.

Für diese Tätigkeiten Ihres Hausmeisters zahlen Sie Betriebskosten:



- **Wartung und Reinigung der Müllabwurfanlage und des Sammelraumes bzw. der Müllstandflächen inklusive Containerdisposition und nach Bedarf Um- oder Abbestellung von Müllbehältern bei der BSR**
- **Kontrolle und Funktionssicherung der Brandschutzeinrichtungen**
- **Sicherung der Entsorgung von Sperrmüll**
- **Veranlassung der Sicherung von Gebäuden und Gebäudeeinrichtungen bei Sturmgefahr und anderen äußeren Einwirkungen**
- **Funktionskontrolle und Überwachung in festgelegten oder gesetzlich vorgeschriebenen Intervallen bei allen haustechnischen Anlagen: Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen, Beleuchtung, Aufzug, Schließanlage, Brandschutztüren usw., außerdem Ausführung kleinerer Wartungsarbeiten**
- **Reinigung aller technischen Räume, des Maschinenraumes der Aufzüge und der Kellergänge, da diese Leistungen nicht von unseren Hausreinigungsunternehmen übernommen werden**
- **Überwachung der Heizstation: Kontrolle von Heizkurve und Funktionalität der Pumpen, Absperrschieber usw.**
- **Quartalsweise Reinigung von Dachböden und Bodenräume (ausgenommen Gemeinschaftsräume) sowie aller Technikräume, Lichtschächte in den Kellern und Kelleraußentreppen**
- **Austausch von defekten Leuchtmitteln im Treppenhaus**
- **Reinigung des Gebäudeumfelds, z. B. Außenreinigung von Haupt- und Notausgängen oder Betonflächen am Haus**
- **Gewährleistung bzw. Veranlassung von Sicherungsmaßnahmen, wie z. B. Freihalten von Fluchtwegen und Treppenhäusern**
- **Beseitigung von Papier und Unrat auf den Grünflächen sowie Leeren von Papierkörben**
- **Erfassung und Weiterleitung der Zählerstände für Strom, Wasser und Wärme**

Hausreinigungskosten

Die Hausreinigungsleistungen werden von degewo seit dem 1. Januar 2009 zum Großteil im Konzern bei unserer Tochterfirma eingekauft. Diese erbringt für degewo die Leistungen gemäß vereinbarten Leistungsverzeichnissen und stellt sie in Rechnung. Es handelt sich bei diesen Arbeiten ausschließlich um umlagefähige Kosten.

Unsere Verträge für die Hausreinigung beinhalten in der Regel eine wöchentliche Reinigung des Treppenhauses, der Müllräume und des Aufzugs. Hinzu kommen eine jährliche Grund- und pro Halbjahr eine Fensterreinigung. Werden in einem Gebäude häufiger Reinigungen notwendig, steigen natürlich auch die Kosten.

Noch kostenintensiver ist die Beseitigung besonderer Verschmutzungen, wie Hundekot oder Graffiti. Anhaltende Sauberkeit und damit geringe Reinigungskosten und gute Wohnqualität erfordern also unser gemeinsames Engagement – gute Reinigungsleistung plus Vermeidung unnötiger Verschmutzung.

Zu den Hausreinigungskosten gehören darüber hinaus auch Ausgaben für regelmäßige Ungezieferbekämpfung. Der Turnus dafür kann aber ein Jahr überschreiten. Ungezieferbekämpfung in den Wohnungen bezahlt der Verursacher. Wer das ist, ermitteln wir mit Hilfe des Hygieneamtes oder des Schädlingsbekämpfungsunternehmens.



In der Regel beinhalten unsere Verträge für die Hausreinigung eine wöchentliche Reinigung des Treppenhauses, der Müllräume und des Aufzugs.

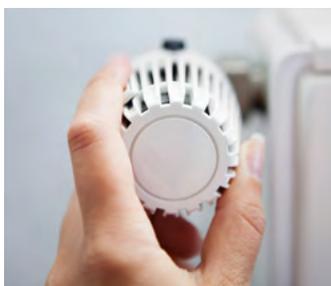
Heizung und Warmwasserbereitung

Diese Kostenpositionen fallen an, wenn Ihre Wohnung durch den Vermieter beheizt wird bzw. auch das Warmwasser zentral zur Verfügung gestellt wird. Die gelieferte Energie wird zum Heizen und zur Erwärmung des Wassers in der Heizstation genutzt. Eine Heizstation kann einen Teil einer Wirtschaftseinheit, eine oder mehrere Wirtschaftseinheiten versorgen. Was für Ihre Wohnung zutrifft, entnehmen Sie Ihrer Abrechnung.

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt in der Regel durch ein von uns beauftragtes Messdienstunternehmen. Aus diesem Grund erhalten Sie gesonderte Abrechnungen für die

Positionen Heizung/Warmwasser und Kaltwasser. Viele Mieter erhalten für die vorstehenden Kosten bereits eine sogenannte integrierte Abrechnung. Das bedeutet, dass die verbrauchsabhängige Kostenverteilung nicht vom Messdienst durchgeführt, sondern in unsere Abrechnungsschreiben integriert wird.

Verfügt Ihre Wohnung über einen Kaltwasserzähler, werden Ihre Wasserkosten nicht anteilig nach Wohnfläche, sondern zu 100% nach Verbrauch ebenfalls vom Messdienst abgerechnet. Die Stände der Kalt- und Warmwasserzähler ergeben Ihren Anteil am gesamten Wasserverbrauch Ihrer Abrechnungseinheit – und im gleichen Verhältnis natürlich auch am angefallenen Abwasser.



Folgende Kosten sind Bestandteil der Abrechnung:

- Energiekosten für Heizung und Warmwasserbereitung, berechnet nach gelieferter Energiemenge multipliziert mit dem geltenden Tarif pro Wärmemengeneinheit plus Grundpreis für die vorzuhaltende Vertragsleistung oder auch einen Zählergrundpreis
- Kosten für Betrieb, Überwachung und Pflege der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit
- Kosten für Anmietung oder andere Gebrauchsüberlassung der Heizkostenverteiler, Wärmemengen- und Warmwasserzähler
- Kosten für Berechnung und Aufteilung des Verbrauchs, z. B. Ablesgebühren für die Berechnung und Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten. Hierbei gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung – mehr Informationen dazu finden Sie in der Rubrik „Warme Betriebskosten“
- Kosten für die Prüfung der Warmwasserleitung auf Legionellen durch ein zertifiziertes Labor. Diese Prüfung ist Pflicht und gilt als Betriebskosten. Erst bei Überschreitung gesetzlich festgelegter Grenzwerte sind Folgemaßnahmen und damit einhergehende Wiederholungsprüfungen Instandsetzungskosten und somit nicht umlagefähig als Betriebskosten.



Kabelfernsehen

Abgerechnet werden die monatlichen Kosten für die Bereitstellung des Kabelanschlusses, die Gebühren der Signallieferung und die Kosten für die regelmäßige Kontrolle und Einstellung der Anlage durch ein Fachunternehmen. Die Ausgaben werden durch die Anzahl der Wohnungen mit Kabelanschluss geteilt.

Beispiel:

Wenn ein Gebäude 130 Wohnungen mit Kabelanschluss hat, lautet die Rechnung so: Kosten geteilt durch 130 = Betrag pro Wohnung für ein volles Jahr. War Ihre Mietzeit kürzer als ein Jahr, wird Ihr Kostenanteil anhand der Tage der Wohndauer berechnet.

Müllentsorgung

Die Kosten für die Müllabfuhr können bis zu 11% der Betriebskosten ausmachen. Ein großer Anteil! Gerade deswegen lohnt sich das Sparen hier besonders.

Die in Berlin zum 1. Januar 2013 eingeführte Wertstofftonne ist derzeit kostenlos. Ebenfalls kostenlos ist die Entsorgung von Altglas. Die Kosten der Abfuhr werden über die Wiederverwertung bezahlt.

Die Müllabfuhrkosten setzen sich aus mehreren Positionen zusammen:

- Gebühren der Berliner Stadtreinigung (BSR) für die Entsorgung ungetrennten Hausmülls, die Abfuhr von Biomüll, die Abfuhr von Pappe/Papier und die Kosten für die Müllsortierung
- Kosten für die Entsorgung von Sperrmüll



Im Vergleich zur Entsorgung aller Abfälle über die Restabfalltonne können Sie bei konsequenter Abfalltrennung eine Menge Geld sparen. Denn: Die Entsorgung von ungetrenntem Hausmüll ist teurer als die von Biomüll und Recyclingstoffen. So ist zum Beispiel die Entsorgung von Verpackungen aus Kunststoff, Metall oder Verbundstoffen kostenfrei. Altglascontainer sind ebenfalls gratis.



Ungetrennter Hausmüll

In Berlin ist per Gesetz ausschließlich die BSR für die Hausmüllentsorgung zuständig. Dementsprechend sind die Kosten von den geltenden Tarifen abhängig, aber natürlich auch von der Anzahl und Größe der genutzten Tonnen. Klar ist: Je weniger ungetrennter Hausmüll anfällt, desto günstiger wird es für Sie. Die Entsorgung von ungetrenntem Hausmüll ist teurer als die Entsorgung von Biomüll und Recyclingstoffen.

Biomüll

Seit 1997 müssen alle Berliner Wohnhäuser mit Biotonnen ausgestattet sein oder die Möglichkeit zur Eigenkompostierung nachweisen. Das verlangt das Berliner Abfallgesetz. Da Kompostierung in den meisten unserer Wohnanlagen nicht möglich ist, müssen wir auf die Biotonnen der BSR zurückgreifen. Wegen der geringen Entsorgungskosten für Biomüll kann durch entsprechende Trennung kräftig gespart werden.



Die Berliner Wertstofftonne

Seit dem 1. Januar 2013 hat Berlin die Wertstofftonne. In dieser können alle Abfälle aus Kunststoff, Metall und Verbundmaterialien entsorgt werden. Als Verbundstoffe gelten z. B. Getränkekartons oder Kaffeevakuumverpackungen. Elektrogeräte, Energiesparlampen, Batterien, Textilien, Datenträger sowie Holz und Sperrmüll dürfen nicht in der Wertstofftonne entsorgt werden. Diese entsorgen Sie bitte über die BSR-Recyclinghöfe oder Möglichkeiten, die sich in Ihrem Wohnumfeld bieten (Kleidersammlung etc.).

Sperrmüll

Das „wilde“ Deponieren von Sperrmüll in Kellergängen, im Treppenhaus oder auf den Müllstandplätzen ist ein leidiges Thema für Sie und uns. Denn weil sich in den meisten Fällen der „Täter“ nicht ermitteln lässt, sind wir gezwungen, die Kosten für die Entsorgung auf alle Mieter des Gebäudes zu verteilen. Rechtlich ist das zulässig, da die Sperrmüllkosten (leider) regelmäßig und im Sinne einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objekts entstehen und so unter den Betriebskostenbegriff entsprechend der Betriebskostenverordnung fallen.

Nach dem BGB haften die Mieter in diesem Fall als Solidargemeinschaft. Der Punkt Sperrmüll könnte also mit einfachen Mitteln ganz von der Betriebskostenliste gestrichen werden: Jeder Hausbewohner übernimmt selbst die vorschriftsmäßige Entsorgung seines Sperrmülls.

Die BSR betreibt im Berliner Stadtgebiet mehrere Recyclinghöfe. Dort können Sie bis zu drei Kubikmeter Sperrmüll pro Tag kostenlos entsorgen. Auch Elektroaltgeräte und Kfz-Batterien können entgeltfrei und neuerdings in unbegrenzter Stückzahl abgegeben werden.



Für weitere Informationen wählen Sie die BSR-Service Nummer 7592-4900 oder besuchen Sie www.BSR.de.



Schornsteinreinigung

Neben der Schornsteinreinigung werden regelmäßig vorgeschriebene Immissions-schutzmessungen durchgeführt. Basis für die Arbeiten ist der vom bevollmächtigten Schornsteinfeger regelmäßig zu

erstellende Feuerstättenbescheid. Die Kosten richten sich nach der Berliner Kehr- und Überprüfungsordnung bzw. vertraglichen Regelungen.

Sonstige Betriebskosten

Hierher gehören alle Betriebskosten, die nicht unter einer der anderen Positionen abzurechnen sind, z.B. Wartungsleistungen an Lüftungsanlagen und Überprüfung von Lüftungsschächten durch den Schornsteinfeger gemäß Kehr- und Überprüfungsordnung bzw. vertraglicher Regelungen, Wartungen am Trinkwasserversorgungssystem, an Brandschutzanlagen und -einrichtungen sowie an Feuerlöschgeräten nach den gesetzlich vorgeschriebenen Wartungszyklen.

Die Zeitintervalle für die Durchführung der einzelnen Arbeiten sind sehr unterschiedlich – die Spannen reichen von mehrmals im Jahr bis zu Abständen von mehreren Jahren. So erklären sich die von Jahr zu Jahr schwankenden Beträge unter diesem Kostenpunkt – z. B. Prüfung der E-Anlagen alle vier Jahre. Es dürfen hier aber nur Leistungen abgerechnet werden, die im jeweiligen Betriebskostenjahr auch erbracht wurden – und für die Rechnungen vorliegen.



Neben der Schornsteinreinigung werden vorgeschriebene Immissions-schutzmessungen durchgeführt.



Straßenreinigung



Die Gebühren für die Straßenreinigung erhebt gemäß Straßenreinigungsgesetz die Berliner Stadtreinigung (BSR). Sie errechnen sich aus den Tarifen für die jeweilige Reinigungsstufe sowie der Grundstücksgröße.

Winterdienst

degewo hat als Eigentümer und Verwalter die Verkehrssicherungspflicht, so dass die Leistungen für den Winterdienst an Dienstleistungsfirmen vergeben werden. Die aus dem Vertrag ergebenden Kosten entstehen immer, egal ob es schneit oder nicht. Für die vertraglich vereinbarten Leistungszeiträume Januar bis März sowie November und Dezember werden Winterdienstpauschalen berechnet, die unabhängig des tatsächlichen Aufwandes witterungsbedingter Winterdiensteinsätze sind. Die vertraglich vereinbarten Pauschalen basieren vielmehr auf den kalkulierten Bereit-

Für die Einstufung in die Reinigungsstufen gilt das Straßenreinigungsverzeichnis der Stadt Berlin – auf die Einstufung und damit auf die Kosten haben wir also keinen Einfluss. Selbst wenn eine Straße in eine höhere Reinigungsstufe eingestuft wird, hat der Grundstückseigentümer keine Einspruchsmöglichkeit. Und auch wenn die Straße vorübergehend nur eingeschränkt oder gar nicht gereinigt wird, dürfen wir die Rechnung nicht kürzen. Außerdem ist die BSR per Gesetz exklusiv für die Reinigung zuständig. Nur bei reinen Privatstraßen haben wir die Möglichkeit, ein anderes Unternehmen zu beauftragen.

schaftskosten des Dienstleisters für die Bereithaltung von Personal, Räumgerät und Streumittel und sind zur Zahlung auch in schnee- und eisfreien Saisonmonaten fällig.



Wasserversorgung und Entwässerung

Die von den Berliner Wasserbetrieben gelieferte Wassermenge multipliziert mit dem geltenden Tarifpreis ergibt die Kosten für den Wasserverbrauch. Dazu kommt der von den Berliner Wasserbetrieben zum 1. Juli 2007 eingeführte Grundpreis in Abhängigkeit von der Zählergröße und der damit verbundenen Durchflussmenge. Mit Einführung des Grundpreises sind die Tarifpreise pro m³ gesunken.

Zu den Wasserkosten gehören außerdem (falls im Haus vorhanden): Betrieb und Wartung von Wassermengenreglern sowie der Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungs- und Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Für die Entwässerung stellen die Berliner Wasserbetriebe in der Regel genau die Menge in Rechnung, die für die Wasserversorgung geliefert wurde.

Ausnahme:

Ein „Privatwasserzähler“ für die Bewässerung von Grünflächen. In diesem Fall verringert sich die Menge des Abwassers um den Teil, der damit erfasst wurde. Ist das Gebäude noch nicht an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, ergeben sich die Entwässerungskosten aus den Gebühren der Haus- und Grundstücksentwässerung der Abwasseranlagen.



Vorwegabzug für Gewerbe

Die Verbrauchsmenge von Gewerbebetrieben mit intensivem Wasserverbrauch, wie z. B. Restaurants, wird separat über Wasserzähler erfasst und vor der Verteilung der Kosten auf die Wohnungsmieter abgezogen.

Verbrauchsabhängige Abrechnung

Die Bauordnung von Berlin schreibt für ab 1997 errichtete Gebäude Kaltwasserzähler vor. Im Zuge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben wir

auch bereits viele ältere Wohnungen und Gewerbeflächen mit Kaltwasserzählern ausgestattet. So haben Sie immer die Kontrolle über Ihren Wasserverbrauch. Nach und nach werden wir auch unsere restlichen Gebäude mit Wasserzählern versehen. Beachten Sie aber, dass die verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasser auch die Kosten für die Anmietung der Zähler, für den Betrieb, z. B. für Ablesung und Eichung, und für die Berechnung und Aufteilung des Wasserverbrauchs umfasst.

Wasserpreis

Häufig kommt es zu Missverständnissen oder Nachfragen, weil der Wasserpreis pro m^3 Wasserverbrauch in Ihrer Abrechnung nicht mit dem Kubikmeterpreis der Berliner Wasserbetriebe übereinstimmt. Das liegt daran, dass sich der Wasserpreis pro m^3 aus verschiedenen Komponenten zusammensetzt:

- Rechenkosten der Berliner Wasserbetriebe für die gelieferte Wassermenge einschließlich Grundpreis
- Kosten für die Wartung der Wasserversorgungsanlage
- Kosten für die Gerätemiete
- Kosten für die verbrauchsabhängige Abrechnung

Diese Positionen bilden die Gesamtkosten, die auf Ihren erfassten Verbrauch aufgeteilt werden.



- 1 **Duschen statt baden: Für ein Vollbad benötigen Sie ca. 140 Liter, für ein Duschbad dagegen nur 30 – 50 Liter.**
- 2 **Stellen Sie während des Einseifens die Dusche ab.**
- 3 **Benutzen Sie beim Zähneputzen einen Zahnputzbecher.**
- 4 **Schalten Sie Wasch- und Geschirrspülmaschinen möglichst nur ein, wenn sie komplett gefüllt sind.**
- 5 **Nutzen Sie für gering verschmutzte Wäsche oder für kleinere Füllmengen die Sparprogramme.**

Messdifferenzen

Was außerdem zu einem höheren Preis als dem der Berliner Wasserbetriebe beitragen kann: Messdifferenzen zwischen den Verbrauchsanzeigen an Haus- und Wohnungswasserzählern. Meistens zeigt der Hauswasserzähler einen höheren Verbrauch an als die Summe aller Wohnungswasserzähler.

Das kann verschiedene Ursachen haben: Technische Kleinstdurchflüsse, z. B. durch einen minimal tropfenden Wasserhahn, werden vom Wohnungswasserzähler oft nicht erfasst.

Auf die Summe der Kleinstdurchflüsse im Haus reagiert aber der Hauswasserzähler. Darüber hinaus besitzen Hauswasserzähler generell eine höhere Messempfindlichkeit als Wohnungswasserzähler. Hauswasserzähler sind sogenannte Nassläufer. Im Gegensatz zu Wohnungswasserzählern, die Trockenläufer sind, reagieren sie schon auf kleinste Durchflussmengen. Nassläufer sind jedoch für Wohnungen nicht geeignet, z. B. wegen möglicher Algenbildung.

Abrechnungs- und Ablesezeiträume

Mittlerweile ist die Mehrheit der degewo-Bestände mit Funkmessgeräten ausgestattet, die die Fernauslese ermöglichen. Der Ablesezeitraum findet regelmäßig zum Jahreswechsel statt. Sofern noch keine Funkgeräte eingebaut sind, ist der Abrechnungszeitraum der Berliner

Wasserbetriebe nie komplett identisch mit dem Ablesezeitraum für Ihre Wohnung: Unsere Messdienstunternehmen arbeiten ca. 6 Wochen vor bzw. nach Jahreswechsel. Oft können aber die Zähler innerhalb eines Hauses nicht gleichzeitig abgelesen werden. War ein Mieter nicht zu Hause, erfolgt eine Nachablesung.

Fazit

Wichtig ist, dass die Kosten der Wasserversorgung auf Basis der Verbrauchsanzeigen aller Wohnungswasserzähler verteilt werden. Selbst wenn die Summe aller Wohnungswasserzähler um einige Procente niedriger liegt als die des Hauswasserzählers, bleibt die Kostenermittlung so korrekt und für Sie und die anderen Mieter gerecht. Das sieht auch der Gesetzgeber so: Differenzen von maximal 25 % zwischen Haus- und Wohnungswasserzähler gelten als „normal“.



Zähneputzen bei laufendem Wasser ist eine Angewohnheit, die sehr viel kostet. Durchschnittlich verbraucht man bis zu 25 Liter für das laufende Wasser. Nutzen Sie deshalb einen Zahnputzbecher und drehen Sie den Wasserhahn während des Zähneputzens einfach zu.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch in Berlin liegt bei rund 115 Litern pro Person und Tag.



Die häufigsten Fragen zum Thema Betriebskosten



Betriebskosten sind ein umfangreiches und nicht immer ganz unkompliziertes Thema. Gerade deshalb möchten wir, dass Sie zu jeder Zeit den Überblick behalten.

Damit das möglichst schnell und einfach geht, haben wir hier die Fragen zusammengefasst und beantwortet, die uns am häufigsten von unseren Mietern gestellt werden. Um immer aktuell und nah an Ihrem Informationsbedarf zu bleiben, werden wir diese Broschüre regelmäßig ergänzen und neu auflegen.

Heizkosten

Ich wohne im Erdgeschoss (oder unterm Dach oder im Giebel) und habe viel höhere Heizkosten als andere Mieter.

Ihr Heizbedarf ist stark von baulich bedingten Wärmeverlusten, aber auch vom persönlichen Wärmeempfinden abhängig. Besonders groß sind baulich bedingte Wärmeverluste, wenn Räume an Dach, Keller oder Giebel grenzen. Doch auch durch Fenster und Außenwände geht Wärme verloren. In vielen Objekten wurden neue Dämmungen installiert, Fugen saniert und Fenster erneuert. Wärmeverluste wurden so deutlich reduziert. Dennoch sind lagebedingte Unterschiede beim Wärmeverbrauch nicht zu vermeiden.

Das wurde vom Gesetzgeber in der Heizkostenverordnung berücksichtigt: Mindestens 50%, höchstens jedoch 70% der Heizkosten dürfen Ihnen anhand der ermittelten Verbrauchswerte an den Geräten in Ihrer Wohnung in Rechnung gestellt werden. Um eine möglichst gerechte Kostenverteilung zu gewährleisten, wenden wir in der Regel als Verteilungsmaßstab 50% nach Verbrauch und 50% nach Wohnfläche an. In komplex sanierten Beständen kann der Anteil nach Verbrauch aber auch 60 oder 70% betragen.



Unsere Heizkörper sind auch bei zugeordneten Ventilen ständig warm.

Eine Besonderheit von Einrohrheizungsanlagen ist die Erwärmung von Heizkörpern, insbesondere von kleinen Heizkörpern, trotz abgesperrten Thermostatventils. Über den Bypass (auch Kurzschlussstrecke genannt) wird – auch bei geschlossenem Ventil – Heizwasser am Heizkörper vorbeigeführt. Ventil und T-Stück (am unteren Ende des Bypasses) werden so ständig vom Heizwasser durchströmt.

Sie erreichen dabei nahezu die Temperatur des Heizwassers (bis max. 100 °C). Die Temperatur vom Ventil und T-Stück führt so – auch bei geschlossenem Ventil – zu einem Wärmetransport zum Heizkörper und somit zu einem Aufheizen des Wassers im Heizkörper.

Das Heizen der Treppenflure halte ich für Verschwendung, die mich unnötig Geld kostet.

In puncto Treppenhausbeheizung müssen wir uns an die Norm halten: Nach DIN 4701 ist für Haus- und Treppenflure eine Mindesttemperatur von 10 °C vorgeschrieben. Bei niedrigen Außentemperaturen kann dieser Wert in den meisten Treppenfluren nur durch Heizen erreicht werden. Ohne Beheizung käme es in den angrenzenden Wohnungen, insbesondere in den Erdgeschosswohnungen, zu erhöhten Wärmeverlusten.

Treppenhäuser, die aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z.B. kein Hinterausgang) geringere Wärmeverluste haben, sodass die Mindesttemperatur auch ohne Beheizung gehalten wird, sind nicht mit Heizkörpern ausgestattet.

Wie funktionieren die elektronischen Heizkostenverteiler?

Elektronische Heizkostenverteiler ermöglichen eine sehr genaue Messung und somit auch eine gerechtere Verteilung der Heizkosten im Haus.

Der tatsächliche Verbrauch eines jeden Mieters kann exakter bestimmt und damit verbrauchsgerechter abgerechnet werden.

Die Erfassung der Messwerte erfolgt bei den Geräten mittels Temperaturfühlern. Diese messen die Heizkörpertemperatur und die Temperatur des Zimmers. Die Einheiten, die digital angezeigt werden,

sind kleinteiliger als bei den Verdunstern – es werden viel mehr Einheiten angezeigt, was aber nicht bedeutet, dass mehr verbraucht wird. Gerade in der winterlichen Heizperiode „rattern“ die Einheiten. Das muss Sie aber nicht verwundern, im Sommer läuft der Zähler dafür umso langsamer oder es werden gar keine Einheiten gezählt.

Die angezeigten Einheiten geben keinen Hinweis auf die verbrauchte Wärmemenge – so wie Sie es z. B. von Stromzählern kennen –, sie zeigen „nur“ den Anteil des Wärmeverbrauchs am Gesamtverbrauch des Hauses an. Daher ist es nicht möglich, die Kosten je angezeigte Einheit zu benennen, diese werden bei jeder Heizkostenabrechnung neu berechnet.



Die Geräte messen die Heizkörpertemperatur so genau, dass selbst dann Einheiten gezählt werden, wenn die Heizkörpertemperatur nur wenig die Zimmertemperatur übersteigt und der Körper „gefühlte“ kalt ist (z. B. auch bei Thermostat auf „*“).

Warum zeigen die Heizkostenverteiler bei ganzjährig geschlossenem Thermostatventil einen Verbrauch an?

Auch das Lüftungsverhalten kann zu einer Verbrauchsanzeige an abgestellten Heizkörpern führen: Die Thermostatventile öffnen durch die eingebaute Frostsicherung automatisch bei einer Umgebungstemperatur von weniger als 6°C. Beim Lüften im Winter wird diese Temperatur durch die fallende Kaltluft schnell unterschritten. Deshalb ist kurzes Stoßlüften für Ihren Energieverbrauch deutlich günstiger als Dauerlüften mit gekipptem Fenster.

Warum habe ich jedes Jahr unterschiedliche Heizkosten, obwohl sich mein Heizverhalten nicht geändert hat?

Das liegt zum einen an unterschiedlichen Witterungsverhältnissen: Die benötigte Wärmemenge schwankt je nach Außentemperatur und Dauer der Heizperiode. Zum anderen ist für die Heizkosten der Tarif des jeweiligen Versorgungsbetriebes ausschlaggebend, der sich ebenfalls ändern kann.



Ich bin mit dem Umlageprinzip von 50:50 nicht einverstanden.

An der Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten können wir wenig ändern: Sie ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Kosten sind nach Wohn- bzw. Nutzfläche und individuellem Verbrauch zu verteilen. Die Heizkostenverordnung lässt Aufteilungen von maximal 70:30 (individueller Verbrauch: Wohn-/Nutzfläche) bzw. minimal 50:50 (individueller Verbrauch: Wohn-/Nutzfläche) zu.



Warum ist der Preis pro Einheit von Jahr zu Jahr unterschiedlich?

Bei gleichem Fernwärmeverbrauch kann es in verschiedenen Heizperioden zu unterschiedlichen Verbrauchsanzeigen kommen. Das hängt mit den Vorlauftemperaturen des Heizmediums, der Dauer und dem Verlauf der Heizperiode zusammen. So ergibt sich trotz gleichen Fernwärmeverbrauchs in einer kurzen Heizperiode mit tiefen Außentemperaturen eine höhere Anzeige als in einer längeren mit höheren Außentemperaturen. Werden z. B. bei allen Mietern doppelt so viele Einheiten wie im Vorjahr angezeigt, ergibt sich bei gleichen Gesamtkosten nur der halbe Einheitenpreis – aber insgesamt wieder annähernd gleiche Heizkosten wie im Vorjahr. Aus der Anzahl der abgelesenen Verbrauchseinheiten lässt sich also noch nicht auf die Höhe der Heizkosten schließen. Die Kosten je Einheit sind das Ergebnis der Gesamtkosten der Heizung dividiert durch die Gesamtsumme aller abgelesenen Einheiten der Liegenschaft.

Mieterwechsel

Wie werden Heizung, Warmwasser oder ggf. auch Kaltwasser aufgeteilt, wenn ein Mieterwechsel stattgefunden hat?

Bei einem Mieterwechsel erfolgt eine Zwischenablesung der Wasserzähler. Ausgenommen davon sind elektronische Heizkostenverteiler. Hier folgt eine Aufteilung nach Gradtagen.

Funk-Heizkostenverteiler lesen Verbrauchswerte in der Regel zum Monatsende oder teilweise zur Monatsmitte aus. Endet das Mietverhältnis vor dem Ende des Monats, kann eine Ablesedifferenz von wenigen Tagen entstehen. Fehlen Mittelwerte, erfolgt die Berechnung für den verkürzten Monat nach Gradtagen.



Wie erfolgt die Abrechnung nach durchgeführter Zwischenablesung?

Der Grundkostenanteil für die Wassererwärmung wird nach den Kalendertagen der Mietzeit im Jahr berechnet. Sind in der Wohnung Funk-Heizkostenverteiler verbaut, erfolgt die Verteilung der Verbrauchseinheiten anhand der abgelesenen Monatswerte für den Mietzeitraum. Sind elektronische HKV oder Verdunster-HKV verbaut, dann werden die Verbrauchsanteile anhand der Gradtagszahlentabelle ermittelt. Warum das? Die Beheizung in den einzelnen Monaten des Jahres ist zu unterschiedlich, als dass einfach nur die Kalendertage der Mietdauer herangezogen werden können. Deshalb werden für Heizungstechnik und Wärmekostenabrechnung Werte herangezogen, die nach Daten des Deutschen Wetterdienstes aus einem 20-Jahres-Mittel gebildet wurden. Für jeden Monat wurde ein bestimmter Promilleanteil am Heizbedarf einer Abrechnungsperiode berechnet und festgelegt:

Gradtagszahlentabelle

Monat	Promilleanteile
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni, Juli, August	40
Gesamt	1.000

Anhand der Zwischenablesung werden die Verbrauchskosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung auf den Vor- und Nachmieter aufgeteilt.

Beispielrechnung:

Eine Wohnung hat 60 m².



Mietzeitraum	Gradtagszahlen	Einheiten
Mieter 1		
01.01.–31.03.	450	27 m ²
Mieter 2		
01.04.–31.12.	550	33 m ²
Gesamt (Wohnung)	1.000	60 m²

Für den Fall, dass keine Zwischenablesung erfolgt ist, aber am Ende des Abrechnungsjahres Verbrauchsergebnisse für den kompletten Abrechnungszeitraum ermittelt werden konnten, werden die Kostenanteile für die Heizung – nach Wohnfläche und Verbrauch – für Vor- und Nachmieter nach der „Gradtagszahlentabelle“ ermittelt.

Wurde keine Zwischenablesung vorgenommen und ist am Ende der Abrechnungsperiode keine Ablesung erfolgt, werden zunächst die Kostenanteile für die gesamte Wohnung nach dem Hausdurchschnitt geschätzt. Auf dieser Basis erfolgt dann die Ermittlung der Anteile nach der Gradtagszahlentabelle sowohl für die Grundkosten als auch für den Heizungsverbrauch. Wassererwärmung und Wasserverbrauch werden nach der anteiligen Mietzeit abgerechnet.



Müllkosten

Warum bezahle ich Sperrmüllkosten? Ich habe doch gar nichts abgestellt. Dafür sollte der Verursacher zur Kasse gebeten werden.

Wenn der Verursacher bekannt ist, stellen wir ihm selbstverständlich die Entsorgungskosten in Rechnung. Leider lässt er sich in vielen Fällen nicht ermitteln. Müssen wir regelmäßig Sperrmüll abtransportieren lassen – dazu sind wir wegen des Brand- und Unfallschutzes verpflichtet –, können wir diese Kosten auf alle Mieter umlegen.

Seit einigen Jahren sehe ich immer Männer an den Mülltonnen, die augenscheinlich den Müll umsortieren. Was passiert da eigentlich?

Die degewo AG sucht nach Wegen, die Betriebskosten für Sie weiter einzudämmen. Ein seit 2007 zulässiger Weg ist die Nachsortierung des Abfalls. Hierdurch lässt sich direkt auf dem Müllplatz durch Aussortierung von Wertstoffen aus dem Restmüll einiges

an Kosten sparen. Natürlich wäre das überflüssig, wenn alle Mieter bereits perfekt trennen würden. Aber wir leben halt nicht in einer perfekten Welt. Es gilt die Regel: Je weniger Restmülltonnen auf den Müllplätzen, umso geringer sind Ihre Entsorgungskosten. Denn Restmüll kostet hohe Gebühren, die Wertstofftonnen sind derzeit alle kostenlos.

Straßenreinigung

Warum zahlen wir Kosten für die Straßenreinigung? Ich habe noch nie gesehen, dass unsere Straße gereinigt worden ist.

Die Gebühren für die Straßenreinigung werden nicht von uns erhoben, sondern jährlich von der BSR gemäß Straßenreinigungsgesetz festgesetzt und vom Senat der Stadt Berlin bestätigt. Das zuständige Bezirksamt ordnet die Straßen abhängig von Bauzustand, Lage, Nutzung usw. in Reinigungsklassen ein.

Ich bin erst Anfang des IV. Quartals eingezogen und habe so hohe Heizkosten, dass ich nachzahlen musste. Kann das stimmen?

Ihre monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ist ein Durchschnittswert, der sich aus der Kalkulation für ein Jahr ergibt. Der Heizbedarf ist aber während des Jahres unterschiedlich. Wenn Sie z. B. zum Jahresende – also in der heizintensiven Phase – eingezogen sind, können Ihre Heizkosten für diesen Zeitraum höher als die Vorauszahlungen sein. Dann wird häufig eine Nachzahlung fällig, denn verwaltungstechnisch ist es leider unmöglich, jeden Monat unterschiedliche Vorauszahlungsbeträge für Heizung und Warmwasser anzusetzen. Im Laufe eines Jahres gleichen sich Kosten und Vorauszahlungen aber aus.

Im Haus stehen Wohnungen leer. Bezahle ich als Mieter die Betriebskosten für diese Wohnungen mit?

Nein. Die Kosten werden auf die Gesamtwohnfläche des Gebäudes einschließlich der Leerwohnungen verteilt. Sie werden nur für Ihren Anteil an der Gesamtwohnfläche mit Kosten belastet. Die Kosten für die Leerwohnungen tragen wir. Sogar bei verbrauchsabhängiger Abrechnung von Heizung, Wassererwärmung und gegebenenfalls Wasser entstehen für uns – obwohl in einer leeren Wohnung weniger Heizungswärme und selten überhaupt Wasser verbraucht werden – dennoch immer mindestens Kosten in Höhe des festgelegten Anteiles der Verteilung auf die Wohnfläche (zwischen 30% und 50%).

Sandkasten- pflege

Berechnungsgrundlage ist die Grundstücksgröße.

Die BSR ist berechtigt, bei der Reinigung Prioritäten zu setzen. Sollten Straßen nicht wie geplant gereinigt werden, dürfen die Anlieger ihre Rechnung nicht kürzen. Allein vom optischen Eindruck her ist oft nur schwer einzuschätzen, ob eine Straße gereinigt wurde oder nicht. Der Senat darf die finanziellen Mittel für die Reinigung auch anderweitig einsetzen, z.B. für den Straßenbau.

Wie oft wird der Sand auf den Spielplätzen ausgetauscht?

Damit die Spielplätze von Ihren Kindern sicher genutzt werden können, sorgen wir für eine regelmäßige Pflege der Sandflächen:

- Mindestens 1x jährlich erfolgt eine mechanische Reinigung bis 40 cm Sandtiefe zur Entfernung aller Fremdkörper sowie zur Auflockerung und Förderung der Selbstreinigung. Außerdem wird frischer Sand aufgefüllt.
- Sandaustausch bei grober Verschmutzung oder erkennbarer biologischer Verunreinigung, durchschnittlich alle 2–5 Jahre.
- Zusätzlich wird der Fallschutzkies unter den Klettergeräten gereinigt. Bei starker Durchsetzung mit Glas o. Ä. erfolgt ein Austausch.



Verbrauchs- schätzungen

Wie können Heizung und Warmwasser und ggf. auch Kaltwasser abgerechnet werden, wenn gar nicht abgelesen wurde?

Wenn ein Mieter dem Ablesedienst den Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht oder bei der Ablesung keine verwertbaren Ergebnisse ermittelt werden konnten, z. B. durch Geräteausfall, darf der Verbrauch vom Messdienst geschätzt werden. Der Grund: Schätzungen sind für eine gerechte Abrechnung notwendig. Die anderen Hausbewohner dürfen den Heizungs- und Wasserverbrauch der Mieter, die bei der Ablesung nicht zu Hause waren oder bei denen keine ordnungsgemäßen Werte festgestellt werden können, nicht mittragen.

Am besten für Sie ist es natürlich, Ihre Wohnung zur Ablesung zugänglich zu machen – so treten Probleme mit Schätzungen gar nicht erst auf. Klare Richtlinien und eindeutige Vorgaben für die Anwendung der Schätzung von Verbrauchswerten definiert die Heizkostenverordnung.

Folgende Schätzverfahren werden angewendet:

1. Schätzung nach Vorjahresverbrauch Wann?

Wenn Sie bereits längere Zeit in Ihrer Wohnung wohnen und erstmals keine Ablesung stattfinden konnte.

Berechnung:

Berechnet wird derselbe prozentuale Anteil an den Gesamteinheiten wie im Vorjahr. Lag er im Vorjahr z. B. bei 10%, werden wieder 10% der Verbrauchseinheiten zugrunde gelegt. Diese Berechnung ist auch bei einzelnen Geräten möglich, z. B. bei Geräteausfall.

Für Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip funktionieren, gilt: Wenn keine Jahresablesung des Verdunsters möglich ist, kann auch kein neues „Röhrchen“ angebracht werden. Die Ablesungen des nächsten Jahres zeigen dann den Verbrauch von zwei

Wasserschähler

Abrechnungsperioden an. So muss auch im folgenden Jahr der Heizungsverbrauch geschätzt werden: Es ist praktisch unmöglich, an einem Verdunsterröhrchen, das zwei Jahre in Benutzung war, unter Abzug des Schätzanteils genau den richtigen Kostenanteil für das aktuelle Jahr zu ermitteln. Eine erneute Schätzung ist deshalb rechtlich einwandfrei.

2. Schätzung nach dem Hausdurchschnitt*

Wann?

Wenn bereits im Vorjahr eine Schätzung stattfand oder bei einem Mieterwechsel im Vorjahr oder laufenden Jahr. Sind Sie erst neu in Ihre Wohnung gezogen, liegen ja keine Vergleichswerte vor.

Berechnung:

Berechnet werden die durchschnittlich im Haus verbrauchten Einheiten für Wasser und Heizung, bezogen auf Ihre Wohnfläche. Beträgt der Hausdurchschnitt z. B. 1,0 Einheiten je Quadratmeter, werden auch für Sie 1,0 Einheiten je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt. Schätzungen nach Vorjahresverbrauch finden einmalig statt. Damit wird verhindert, dass Nutzer auf Kosten der anderen Mieter die Ablesung vorsätzlich verhindern, um dauerhaft nach einem niedrigen Verbrauch eingestuft zu werden. Das entspricht auch den Regelungen zum Schätzverfahren.

3. Hochrechnungen

Wann?

Hochrechnungen von Verbrauchswerten werden hauptsächlich bei Geräteausfall durchgeführt oder wenn eine Zwischenablesung kurz vor der geplanten Jahresablesung erfolgte. Eine Hochrechnung ist

problemlos möglich, wenn der Zeitpunkt des Geräteausfalls bekannt ist. Allerdings muss der Verbrauch für mindestens 60% des Ableserzeitraums erfasst sein, sonst wird die Hochrechnung zu ungenau.

Berechnung:

Ihre Heizungsdaten werden nach Gradtagen der Gradtagstabelle berechnet, die sich an den Außentemperaturen und damit am jahreszeitlichen Heizbedarf orientieren. Für die Kalt- und Warmwasserwerte erfolgt die Berechnung zeitanteilig nach Tagen, da der Wasserverbrauch ja keiner jahreszeitlichen Schwankung unterliegt.

Mein Wasserverbrauch ist so hoch – der Zähler muss defekt sein.

Bevor Sie die Überprüfung Ihrer Wasseruhr durch ein Fachunternehmen beauftragen, sollten Sie selbst testen, ob ein Defekt vorliegt. Ergibt die Kontrolle nämlich keine Fehlfunktion, müssen wir Ihnen die Prüfkosten (ca. 150 €) in Rechnung stellen.

So können Sie dabei vorgehen:

Sie entnehmen einfach im Bad 10 Liter Kaltwasser (ganz leicht mit einem 10-Liter-Eimer) und prüfen vorher und nachher die Verbrauchsanzeige Ihres Wasserzählers. Sollte ein höherer Verbrauch angezeigt werden, wenden Sie sich an unsere Zentrale Kundenberatung, damit wir schnell Abhilfe schaffen können.



* Der Begriff „Haus“ ist nicht identisch mit Ihrem Hausaufgang, sondern steht hier für eine Liegenschaft. Bei der Abrechnung von Wasser- und Heizkosten werden alle Nutzer erfasst, die von der Hausanschlussstation versorgt werden.

degewo
Zentrale Kundenberatung

Telefon: 030 26485-5000
Telefax: 030 26485-3209
E-Mail: zkb@degewo.de

Postanschrift:
10772 Berlin

degewo.de

degewo AG
Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin
Stand: Juni 2022
Fotos: BSR, fotolia, Hartwig Klappert
Konzept und Gestaltung: IM MAI GmbH
Änderungen und Irrtümer vorbehalten

