



Wasser, Wärme Wohnkomfort

Betriebskostenabrechnungen
verstehen und senken

Liebe Mieter,

alle Jahre wieder bekommen Sie von jenawohnen eine Betriebskosten-Abrechnung. Natürlich möchten Sie wissen, warum und was Sie da genau zu bezahlen haben. Zugegeben: Die vorschriftsmäßige Abrechnung mit jeder Menge wohnungswirtschaftlicher Fachbegriffe macht es nicht leicht, alles richtig zu verstehen. Denn wie die Betriebskosten erhoben werden, gibt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vor. Den Originaltext finden Sie als blaue Fußnote zum jeweiligen Thema.

Was sind eigentlich Betriebskosten? Das sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis anfallen. Sie setzen sich zum Teil aus festen Sätzen und zum Teil aus verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizkosten und Wasser zusammen.

Damit Sie sich schnell orientieren können, ist die Broschüre in die einzelnen Abrechnungspositionen gegliedert. Beispielrechnungen machen die ganze Sache noch verständlicher.

Wir hoffen, dass wir Sie mit unserer Broschüre umfassend informieren und damit einige Fragen beantworten können. Sollte Ihnen trotzdem in Ihrer Betriebskostenabrechnung noch etwas unklar sein, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bereiches „Betriebskosten“ zur Beantwortung Ihrer Fragen gern zur Verfügung.

Ihre jenawohnen GmbH

Inhalt

Was gehört zu den Betriebskosten?	4
Wie sieht die Abrechnung aus?	7

Aufstellung der Betriebskosten

Öffentliche Lasten des Grundstücks	9
Wasserabrechnung	10
Niederschlagswasser	11
Heizkostenabrechnung	12
Aufzug	22
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	23
Gebäudereinigung	26
Ungezieferbekämpfung	27
Gartenpflege	27
Beleuchtung	28
Schornsteinreinigung	29
Versicherungen	30
Hausmeister	31
Antenne oder Kabelanschluss	32
Wäschepflege	32
Sonstige Betriebskosten	34
Haushaltsnahe Dienstleistungen	36
Kontaktdaten	38



Was gehört zu den Betriebskosten?

Ein Großteil der Kosten entsteht durch Gebühren und Forderungen von Dritten – damit sind beispielsweise die Kommunen, die Stadtwerke oder Dienstleister gemeint – worauf jenawohnen als Vermieter kaum Einfluss hat. Die Höhe anderer Kosten können Sie als Mieter zum Teil beeinflussen – zum Beispiel durch den sparsamen Verbrauch von Wasser und Wärme. Allerdings: Vieles ist trotzdem teurer geworden. Das hängt vor allem mit den steigenden Preisen der Versorgungsunternehmen, der Lieferanten und der anderen Dienstleister zusammen.

Die Stadt und Fremdunternehmen stellen uns ihre Gebühren und Kosten in Rechnung, die wir wiederum nach gesetzlich festgelegten Schlüsseln auf alle Mieter umlegen. Bei allen Dienstleistern – zum Beispiel unsere Reinigungsfirmen oder Gärtner – bemühen wir uns um günstige Anbieter. Deshalb schreiben wir diese Leistungen in regelmäßigen Abständen aus. So halten wir die Betriebskosten so niedrig wie möglich. Andere Gebühren, wie beispielsweise für Wasser oder Strom, können wir nicht beeinflussen.

Eigentumsanlagen

Für die Mieter in den Eigentumsanlagen werden in den Eigentümerversammlungen eigene Umlagemaßstäbe festgelegt. Daher können deren Betriebskostenabrechnungen von unseren Beispielen abweichen.

Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 01.01.2011 – 31.12.2011

Kostenart/ Vorauszahlung	Umlageschlüssel	Gesamt Kosten in €	Merkmal Gesamt	Ges. Zeit	Merkmal anteilig	Ihre Zeit	Ihre Kosten in €	Ihre Voraus- zahlung in €	Ihr Saldo in €
11 Niederschlagswasser	Wohnfläche	137,09	504,64	365 T	61,41	365 T	16,68		
10 Miete Kaltwasserzähler	Stück	226,58	8,00	365 T	1,00	365 T	28,32		
11 Ablesekosten Kaltwasserz.	Stück	31,99	8,00	365 T	1,00	365 T	4,00		
30 Gebäudeversicherung	Wohnfläche	668,79	504,64	365 T	61,41	365 T	81,39		
28 Kosten der Beleuchtung	Wohnfläche	223,67	504,64	365 T	61,41	365 T	27,22		
23 Strassenreinigung/Winterd.	Wohnfläche	109,77	504,64	365 T	61,41	365 T	13,36		
23 Müllbeseitigung	Wohnfläche	422,14	504,64	365 T	61,41	365 T	51,37		
23 Grundgeb. Müllbeseitigung	Wohnfläche	479,44	504,64	365 T	61,41	365 T	58,34		
26 Gebäudereinigung	VE Einheiten	416,61	8,00	365 T	1,00	365 T	52,07		
34 Prüf. Feuerlöscher/Brandsch.	Wohnfläche	86,69	504,64	365 T	61,41	365 T	10,55		
31 Kosten d. Sicherheitsdienst	VE Einheiten	113,95	8,00	365 T	1,00	365 T	14,25		
31 Hausmeisterleistung	Wohnfläche	620,81	504,64	365 T	61,41	365 T	75,55		
9 Grundsteuer	Wohnfläche	652,80	504,64	365 T	61,41	365 T	79,44		
Vorausz. Betriebskosten								660,00	-147,46
12 Kosten lt. Wärmediendienst	lt. Abrechnung			N		N	717,68		
Vorausz. Wärme/Wasser								672,00	45,68
		4.190,33					1.230,22	1.332,00	-101,78

Hinweis zur Abrechnung der Betriebskosten:

Von den tatsächlich entstandenen Gesamtkosten für Leistungen des Hausmeisters und des Sicherheitsdienstes werden in dieser Abrechnung nur 70 % abgerechnet. Die Kosten des Hauswartes werden lediglich mit 95 % angesetzt.

Beteiligte Häuser

Soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf die Häuser Musterstraße 123. Folgende Kosten werden mit mehreren Wohnhäusern in einer Abrechnungseinheit abgerechnet.

Betriebskosten	Merkmal	Wohnfläche Gesamt	Zeit Gesamt	Betrag Gesamt	Wohnfläche Anteilig	Zeit Anteilig	Betrag Anteilig
Hausmeisterleistung	Wohnfläche	1.886,86	365	2.321,20	504,64	365	620,81

Auf diesen Seiten finden Sie Erläuterungen zum jeweiligen Thema in dieser Broschüre.

Festsetzung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.07.2012

Kostenart/Vorauszahlung	Bisherige Vorauszahlung in €	Erhöhung der Kosten lt. Abrechnung in %	Neue Vorauszahlung in €	Differenz in €
Vorausz. Betriebskosten	55,00	5,00	45,00	-10,00
Vorausz. Wärme/Wasser	56,00	5,00	63,00	7,00
Vorauszahlungsbetrag			108,00	

Hier finden Sie die gesamten, im Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten, den Verteilungsschlüssel sowie den Kostenanteil für Ihre Wohnung.

Bei den Kostenpositionen Hausmeister, Hauswart und Sicherheitsdienst wird ein Teil der Gesamtkosten von jenawohnen getragen.

Hier werden alle Gesamtkosten und die, für die Berechnung Ihres Anteils maßgeblichen Flächen dargestellt. Die Rechnungslegung für verschiedene Betriebskostenpositionen kann auch mehrere Wohnhäuser umfassen.

Auf der letzten Seite finden Sie die Berechnung der neu festgesetzten Vorauszahlung. Sind im kommenden Abrechnungsjahr steigende Kosten zu erwarten, wird die Vorauszahlung durch eine prozentuale Erhöhung angepasst.

Wie sieht die Abrechnung aus?

Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils für ein Kalenderjahr. Hier stellen wir die ermittelten Beträge Ihren monatlich geleisteten Vorauszahlungen gegenüber. Haben Sie übers Jahr zu viel bezahlt, verrechnen wir das Guthaben bei Ihrer nächsten Mietzahlung. Bei ausgezogenen Mietern überweisen wir es auf das Bankkonto. War der monatliche Abschlag zu niedrig angesetzt, müssen Sie den fehlenden Betrag ergänzen. Sie werden dann von uns zur Nachzahlung mit der nächsten Mietzahlung aufgefordert. Auf der Grundlage der angefallenen Kosten berechnen wir die Höhe der monatlichen Vorauszahlung für das kommende Jahr.

Um die entstandenen Kosten so gerecht wie möglich auf die einzelnen Mieter zu verteilen, ordnen wir die Abrechnungen zunächst der jeweiligen Wirtschaftseinheit oder dem jeweiligen Abrechnungskreis zu. Eine Wirtschaftseinheit entspricht einem Haus mit meist mehreren Aufgängen. Mehrere Wirtschaftseinheiten bilden einen Abrechnungskreis.

Alle Mitarbeiter von jenawohnen denken wirtschaftlich und bemühen sich, die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten. Denn schließlich sind wir abhängig von zufriedenen Mietern, die uns lange die Treue halten.



BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Der Text oben im weißen Feld orientiert sich an der gesetzlich gültigen Betriebskostenverordnung. In diesem blauen Streifen können Sie dazu den Originaltext nachlesen. Manche Posten spielen für Sie als Jenawohnen-Mieter keine besondere Rolle, manchen Posten können die Erläuterungen im oberen Feld für Sie noch ergänzen und vertiefen. Wenn es Ihnen zu viel „Fachchinesisch“ ist, helfen wir Ihnen bei der Interpretation gern weiter.

Öffentliche Lasten des Grundstücks

Mit öffentlichen Lasten ist die Grundsteuer gemeint. Die Grundsteuer muss jeder Eigentümer an die Kommune zahlen. Besteht ein Mietverhältnis, berechnet der Eigentümer die Grundsteuer den Mietern weiter.

Die Grundsteuererhebung erfolgt auf Basis der Einheitswert- und Grundsteuerermessbescheide des zuständigen Finanzamtes. Zur Berechnung der Grundsteuer wird der Messbetrag mit dem gültigen Hebesatz multipliziert. Seit 2013 beträgt der Hebesatz in Jena 495 Prozent. Für unsere Objekte in Blankenhain gilt aktuell ein Hebesatz von 402 Prozent.

Ist ein Einheitswert nicht festgestellt, bemisst sich die Grundsteuer nach der Wohnfläche bzw. Nutzfläche (Ersatzbemessungsgrundlage).

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

Wasserabrechnung

jenawohnen fasst in der Betriebskostenabrechnung die Kosten für Wasser und Abwasser zusammen (siehe BetrKV § 2, Position 2 und 3). Grundlage dafür ist der Gebührenbescheid von JenaWasser. Zu den Wasserkosten zählen die Kosten für Wasserversorgung, für Abwasser sowie für das Ablesen und die Miete der Kaltwasserzähler. Nach der verbrauchten Menge Frischwasser berechnen sich die entsprechenden Abwassergebühren. Bei Wirtschaftseinheiten, die noch nicht mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind, werden die Kosten des Wasserverbrauchs nach Quadratmetern Wohnfläche angesetzt.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

Niederschlagswasser

Der Zweckverband JenaWasser erhebt seit 2004 auch das Niederschlagswasser. Die Kosten werden auf die Wohnfläche verteilt. Die Gebühren entstehen für die Niederschlagswasserbeseitigung, wie beispielsweise die Ableitung des Regenwassers in Kanäle. Wie viel Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, richtet sich nach den versiegelten und angeschlossenen Flächen. Um noch mehr Gerechtigkeit zu schaffen, unterscheidet JenaWasser nach der Art der Versiegelung, d. h. ob Flächen asphaltiert, mit unverfugten Platten oder mit Rasengittersteinen (Ökopflaster) befestigt sind. Dasselbe gilt bei angeschlossenen Dachflächen, die nach Ziegeldächern und Gründächern unterschieden werden.

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

Heizkostenabrechnung

Die Betriebskostenverordnung unterscheidet verschiedene Heizungsarten und damit verbundene Kosten. Die meisten Wohnungen von *jenawohnen* werden durch Hausanschluss-Stationen (verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen) über Fernwärme oder Erdgas-Anlagen mit Wärme und Warmwasser versorgt. Auch hier entscheidet der persönliche Verbrauch jedes Mieters über die Höhe der Rechnung.

Die Heizkosten setzen sich zusammen aus der Lieferung von Brennstoffen, den Kosten des Betriebsstroms, den Kosten der Wartung, den Kosten für Messmittel sowie den Kosten für Abrechnung und Ablesung. Instandhaltungskosten und notwendige Reparaturen an der Heizungsanlage trägt *jenawohnen*. Alle Heizkostenabrechnungen bei *jenawohnen* werden laut gesetzlicher Verordnung abgerechnet.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer

Einzelne Objekte sind mit Etagenheizungen ausgestattet. Hier rechnen die Mieter die Kosten für Heizung und Warmwasser direkt über die jeweiligen Versorgungsunternehmen ab.

Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils

Seit 2009 sorgt die Richtlinie VDI 2077 dafür, dass Kostenverzerrungen durch Rohrwärme bei der Abrechnung der Heizkosten ausgeglichen werden.

In einigen unserer Gebäude sind die Heizleitungen in den beheizbaren Räumen ungedämmt. Über diese Leitungen wird viel Wärme freigesetzt. Besonders bei Einrohrheizungen stammt ein erheblicher Anteil der Wärme von diesen ungedämmten Heizleitungen. Hierbei werden alle Heizkörper eines Strangs nur über ein Rohr versorgt. Aber auch in Häusern mit Zweirohrheizungen kann viel Rohrwärme abgegeben werden, wenn die Leitungen in beheizbaren Räumen unzureichend gedämmt sind.

Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

Das Problem: Elektronische Heizkostenverteiler werden in der Regel an Heizkörpern montiert und erfassen nur die Wärme der Heizkörper. Wärme, die von ungedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, bleibt dabei unberücksichtigt. Da sich die Verteilung der verbrauchsabhängig zu verteilenden Heizkosten nach den erfassten Einheiten richtet, kommt es zu Verzerrungen bei der Kostenverteilung. Ein Teil der Nutzer profitiert von der Wärme, die über die Rohrleitungen abgegeben wird, die übrigen Nutzer tragen diese Kosten mit.

Für mehr Gerechtigkeit sorgt jetzt die neue Regelung, indem sie die Rohrwärme in die Berechnung einbezieht. Dazu werden jedem Nutzer zusätzliche Verbrauchseinheiten für die Rohrwärme zugewiesen und in der Heizkostenabrechnung aufgeführt. Da die Gesamtsumme der Verbrauchseinheiten steigt, sinken die Kosten pro Verbrauchseinheit. Für das gesamte Gebäude bleiben die Heizkosten natürlich gleich.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden

Mit diesem Verfahren wird sichergestellt, dass die erzeugte Wärme in dem betroffenen Gebäude gerecht nach Nutzung verteilt wird. Wer also bisher von unentgeltlicher Rohrwärme in seinen Räumen profitieren konnte, muss diese Wärme nun auch bezahlen und mit etwas höheren Heizkosten rechnen. Mieter, die bisher vor allem auf die Wärme aus den Heizkörpern angewiesen waren, werden dagegen entlastet und zahlen weniger als bisher.

Energiespartipp

Mit richtigem Heizen können Sie selber Ihre Betriebskosten erheblich senken. Wie das geht, erfahren Sie in unserer Broschüre „Wenn's draußen kalt wird – Richtig warm und gut gelüftet“, die in unseren Service-Centern für Sie ausliegt.

Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

Wie wird Ihr Verbrauch an Wasser und Wärme ermittelt?

Unsere beauftragten Messdienstunternehmen lesen einmal jährlich Ihre Verbrauchswerte für Wärme und Wasser an den bei Ihnen installierten Messgeräten ab. In Wohnanlagen, in denen die Verbrauchswerte nicht über Funk ausgelesen werden, wird durch einen Aushang der Ablesetermin bekannt gegeben. Können Sie diesen Termin nicht wahrnehmen, bieten wir Ihnen einen zweiten kostenlosen Ablesetermin an.

Diesen Termin sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse einhalten. Denn wenn das Messdienstunternehmen ein zweites Mal vor verschlossener Tür steht, wird Ihr Verbrauch geschätzt. Auch wenn die geschätzten Werte nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen, besteht dann kein Anspruch auf eine Korrektur der laufenden Abrechnung.

Die Ableseunternehmen hinterlassen keine schriftlichen Ablesebelege mehr. Dafür lassen sich die Werte des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes ein Jahr auf den Displays der Heizkostenverteiler ablesen.

Für die Wasserzähler empfehlen wir Ihnen, den Zählerstand zu notieren.

Wenn ein Mieter nur einen bestimmten Teil des Abrechnungszeitraums in seiner Wohnung wohnt, werden die Grundkosten für die Heizung anhand der Gradtagstabelle und die Grundkosten für die Wassererwärmung zeitanteilig abgerechnet:

Die Werte der Gradtagstabelle bilden den Mittelwert aus 20 Jahren ab. (Berechnung aus der VDI 2067, Blatt 1). Danach hat jeder Monat und jeder Tag einen bestimmten Promilleanteil am gesamten Heizbedarf einer Abrechnungsperiode. Der Januar zum Beispiel hat als kältester Monat den höchsten Anteil mit 170 Promille des Heizbedarfes eines Jahres, die Monate Juni, Juli und August als Sommermonate dagegen nur insgesamt 40 Promille.



Der Einzelnachweis zu den Kosten für Wärmeversorgung bezieht sich auf die Liegenschaft: Musterstraße 123

Brennstoffkosten					umzulegender Betrag
Lieferung/Rechnung	44.945,000	Erdgas in kWh	20.01.2012	2.645,88 EUR	
Brennstoffverbrauch	44.945,000	Erdgas in kWh	31.12.2011	2.645,88 EUR	2.645,88 EUR
Weitere Heizungsbetriebskosten					
Betriebsstrom			03.04.2012	122,46 EUR	
Wartungskosten			29.11.2011	124,95 EUR	
Immissionsmessung			22.08.2011	62,62 EUR	
Verbrauchserfassung				217,61 EUR	527,64 EUR
Einheitlich entstandene Gesamtkosten					3.173,50 EUR

Anteilige Wärmemenge für Wassererwärmung

Warmwasserkosten

Kostentrennung Warmwasser nach § 9 der Heizkostenverordnung:

In diesem Abrechnungszeitraum wurden 80,610 m³ Warmwasser verbraucht.

Um diese Wassermenge auf 55 °C zu erwärmen, werden

$2,5 \times 80,610 \text{ m}^3 \times (55 \text{ °C} - 10 \text{ °C}) \times 1,11 = 10066,17$ Leichtes Erdgas in kWh benötigt.

Das entspricht 22,40 % des Brennstoffverbrauchs.

Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser

Anteilige Heizkosten	77,60 % von 3.173,50 EUR =	2.462,65 EUR	
Miete Heizkostenverteiler	vom 25.11.2011	202,91 EUR	
Gesamtheizkosten			2.665,56 EUR
Anteilige Warmwasserkosten	22,40 % von 3.173,50 EUR =	710,87 EUR	
Miete Warmwasserzähler	vom 25.11.2011	82,54 EUR	
Gesamtwarmwasserkosten			793,41 EUR
Auf alle Nutzer zu verteilende Gesamtkosten			3.458,97 EUR

Der Anteil der Wärmemenge für Wassererwärmung wird bei Wärme- und Warmwasserlieferung nach der Formel $Q = 2,5 \times V \times (t-10)/1,15$ bzw. $Q = 2,5 \times V \times (t-10) \times 1,11$ bei Gasanlagen gemäß § 9, Abs. 3 Heizkostenverordnung errechnet.

Die Gesamtkosten der Wärmeversorgung werden nach den, in der oben genannten Formel errechneten Prozentsätzen in Heiz- und Wassererwärmungskosten aufgeteilt.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen

Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder **c) der Reinigung und Wartung von Warmwasserge-räten**, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

Verteilung der Kosten

Aufteilung der Heizkosten auf Grund- und Verbrauchsanteil

Ihre Heizkosten	Gesamtanteile	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Gesamtheizkosten	2.665,56 EUR davon			
40,00 % Grundkosten	1.066,22 EUR : 300,06 m ² – Wohnfläche	= 3,553356000 x	53,95(H) =	191,70 EUR
60,00 % Verbrauchskosten	1.599,34 EUR : 22.138,00 Verbrauchseinheiten	= 0,072244000 x	365,00 =	26,37 EUR

Aufteilung der Wassererwärmungskosten auf Grund- und Verbrauchsanteil

Ihre Warmwasserkosten	Gesamtanteile	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Gesamtwarmwasserkosten	793,41 EUR davon			
30,00 % Grundkosten	238,02 EUR : 300,06 m ² – Wohnfläche	= 0,793241000 x	53,95(W) =	42,79 EUR
70,00 % Verbrauchskosten	555,39 EUR : 80,61 m ³	= 6,889840000 x	4,97 =	34,25 EUR
Gesamtkosten				295,11 EUR

Berechnung der Wasserkosten

Ihre Wasserkosten	Gesamtanteile	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Miete Kaltwasserzähler	9,00 Zähler	= 14,111111000 x	1,00 =	14,11 EUR
Kaltwasser Betrag	281,54 m ³	= 5,163067000 x	13,89 =	71,71 EUR
Verbrauchserfassung KW	9,00 Zähler	= 7,4711111000 x	1,00 =	7,47 EUR

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden jeweils in einen verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Anteil aufgeteilt. Zur Berechnung der Kosten wird die Heiz- und Warmwasserfläche zugrunde gelegt. Die Verbrauchskosten werden entsprechend der im Display der Messgeräte angezeigten Verbrauchswerte bzw. dem abgelesenen Wert multipliziert mit einem Faktor verrechnet. Bei den Wasserzählern werden die registrierten Verbrauchswerte in Kubikmetern abgerechnet.

Bei der Abrechnung der Wasserkosten wird die Summe der Verbräuche des Warmwasser- und des Kaltwasserzählers zum Ansatz gebracht.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

Aufzug

Die Kosten eines Personen- oder Lastenaufzugs fallen nur in Gebäuden an, die auch damit ausgestattet sind. Darin enthalten sind die Ausgaben für Bedienung, Überwachung und Pflege der Aufzüge. Dazu kommen noch die Kosten für die regelmäßige Wartung der Anlagen und für die jährliche TÜV-Sicherheitsprüfung. Auch das Notrufsystem und die Telefongebühren werden auf die Hausbewohner umgelegt. Die Instandhaltungskosten trägt *jenawohnen*.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

jenawohnen macht für Sie die Kosten ganz transparent und unterteilt die Position Straßenreinigung und Müllbeseitigung in der Betriebskostenabrechnung.

Die Gebühren für die Straßenreinigung bemessen sich nach der jeweiligen Satzung der Kommune. Entscheidend ist hierbei die Länge der Straßenfront des Grundstücks und die jeweilige Reinigungsklasse. Gebäudezufahrten, Privatwege oder Wege auf den Innenhöfen müssen ebenfalls gereinigt, enteist und vom Schnee befreit werden. Daher gehören hier auch die Kosten des Winterdienstes und das Streumaterial dazu. Diese Arbeiten werden von unseren Hausmeistern oder von Fremdfirmen ausgeführt. „Hausmeisterleistungen“ sind in der Abrechnung gesondert ausgewiesen.

Die Grundgebühr für Müll je Einwohner erhebt der Kommunalservice Jena (KSJ) bzw. für unsere Objekte in Blankenhain, das Landratsamt Weimarer Land. Darin enthalten ist die Entsorgung von Bioabfall, Sperrmüll, Papier, Pappe und Kartonagen, von Sonderabfällen, Kühl-, Gefrier- und Fernsehgeräten bzw. Monitoren.

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Die Sperrmüllentsorgung in Jena ist seit 1. Januar 2013 neu geregelt. Die Entsorgung wird nicht mehr als Straßensammlung durchgeführt, sondern erfolgt auf Abruf. Damit können Sie individuelle Abholtermine mit dem Kommunalservice vereinbaren. Ausgenommen von der Abholung sind Waschmaschinen, Wäschetrockner, Kühl- und Gefriergeräte, Spülmaschinen, Fernsehgeräte und Monitore. Diese können gratis auf dem Wertstoffhof abgegeben oder nach Vereinbarung abgeholt werden. Der Sperrmüll unserer Mieter in Blankenhain wird auf Antrag der Abfallbesitzer abgeholt. Der Antrag ist schriftlich bei den jeweils örtlich zuständigen Entsorgungsunternehmen zu stellen.

Über die Kosten der Müllabfuhr erhält *jenawohnen* einen Gebührenbescheid vom jeweiligen Entsorger. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach der Müllmenge. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der Häufigkeit der Leerung sowie der Größe und Anzahl der bereitgestellten Behälter.

Wilder Müll kann teuer werden

Die Kosten der zusätzlichen Entsorgung abgestellten Sperrmülls in den Gängen und Kellern der Wohnhäuser werden ebenfalls unter dieser Position abgerechnet. Gerade in anonymen Mehrfamilienhäusern kommt es immer wieder vor, dass Mieter, aber auch fremde Personen Sperrmüll in Kellern oder Gängen wild abstellen. *jenawohnen* lässt diesen Sperrmüll regelmäßig entfernen. Das gehört zu den laufenden Aufwendungen des Vermieters, die auf die Mieter umgelegt werden.

Müllspartipp

Ihre Müllkosten schrumpfen, wenn Sie Ihre Abfälle konsequent trennen und in die entsprechenden Abfallbehälter entsorgen. Denn je weniger Mülltonnen Ihr Haus benötigt, desto niedriger fallen die Müllabfuhrgebühren aus.



Gebäudereinigung

Pro Wohngebiet setzt *jenawohnen* eine Firma ein, die regelmäßig Treppenhäuser und Eingangsbereiche aller Häuser reinigt, für die Gebäudereinigung vereinbart wurde. In regelmäßigen Abständen putzt die jeweilige Firma auch die Fenster- und Glasflächen aller gemeinsam genutzten Gebäudeteile. In einigen Häusern übernimmt die Gebäudereinigung ein Hauswart von *jenawohnen*. Über die Reinigungsintervalle können Sie sich auf den Aushängen in Ihrem Treppenhaus informieren. Der Aushang gilt auch als Nachweis über die erbrachte Leistung.

Sowohl die Reinigungsfirma als auch der Hausmeister zeichnen die ordnungsgemäße Durchführung ab. Damit haben auch Sie die Sicherheit, dass nur die vertraglich erbrachte Leistung gezahlt wird. Bei mangelhafter Ausführung fordern wir die Reinigungsfirma zur Nachbesserung auf.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

Ungezieferbekämpfung

Wenn diese Position auf Ihrer Abrechnung auftaucht, sind in Ihrem Gebäude Kosten für Ungezieferbekämpfung entstanden. Dies betrifft vor allem Keller und Gemeinschaftsräume und andere Orte außerhalb der Wohnungen, die bei Bedarf oder in regelmäßigem Turnus von Ungeziefer befreit werden.

Gartenpflege

Die Pflege unserer Gartenanlagen führen größtenteils Fachfirmen für *jenawohnen* aus. Wie auch bei der Gebäudereinigung wird die Leistung erst nach einwandfreier Abnahme durch einen Hausmeister gezahlt. Wenn unsere Hausmeister Gartenpflege betreiben, tauchen die Kosten bei den Hausmeisterleistungen auf. In diesem Fall werden unter der Position Gartenpflege nur die Kosten für die Entsorgung von Grün- und Astschnitt bei einem Entsorgungsunternehmen abgerechnet. Pflegekosten für die Spielplätze auf den Grundstücken, z. B. für die Erneuerung des Sandes, gehören ebenfalls zu den Kosten der Gartenpflege.

10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

Beleuchtung

Alle Kosten für Beleuchtung – angefangen von Treppenhäusern, Kellerbereichen und Dachböden, bis hin zu Aufzügen, Lüftungsanlagen, Zufahrten und Höfen – werden zusammen abgerechnet. Den Stromverbrauch für den Betrieb der Hausanschluss-Station wird in einigen Häusern über einen separaten Zähler ermittelt und mit den Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet.

Bonusregelung

Die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck gewähren Mietern von jenawohnen einen Nachlass auf die Nettojahresrechnung für Haushaltsstrom. Da dieser Bonus nicht automatisch für alle unsere Mieter gewährt wird, wenden Sie sich bitte direkt an die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck unter (03641) 688 366.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

Schornsteinreinigung

Schornsteine, Feuerstätten und Lüftungsanlagen müssen in regelmäßigen Abständen gereinigt und geprüft werden. Denn Mängel an Schornsteinen, Öfen und Heizungen gefährden die Betriebs- und Brandsicherheit. Hierzu gehören auch die Kosten der Emissionsmessung, um gefährliche Kohlenmonoxid-Konzentrationen zu vermeiden und die Umwelt nicht zu belasten. Durch die Kontrolle und Reinigung der Schornsteine bzw. Abgasleitungen, Verbindungsstücke und Feuerstätten mit Hilfe von modernsten Mess- und Prüfgeräten sorgt der Schornsteinfeger für die rechtzeitige Erkennung von möglichen Brandgefahren und zeigt Möglichkeiten auf, wie die Anlagen sicherer zu machen sind. Die Schornsteinreinigung ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Gebühren richten sich nach der Thüringer Kehr- und Überprüfungsordnung.

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

Versicherungen

Als Eigentümer und Verwalter hat *jenawohnen* für alle seine Gebäude eine Sach- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Im Interesse unserer Mieter achten wir bei der Wahl der Versicherung auf ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis. In der Betriebskostenabrechnung sind alle Kosten für die Versicherung der Gebäude gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie eine Glas- und die Gebäude-Haftpflichtversicherung enthalten.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

Hausmeister

Die Kosten der Hausmeister fließen nur zu 70 Prozent in die Betriebskostenabrechnungen ein. Zu den umlagefähigen Leistungen gehören unter anderem die Überwachung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, die Überwachung technischer Anlagen, die Reinigung der Müllstellplätze, Gehwege und Plätze, die Grünpflege mit Rasenmähen, die Gehölzpflege und die Beseitigung von Unrat.

Die übrigen 30 Prozent der Kosten beinhalten die Leistung für Instandhaltung und Verwaltungsarbeiten. Über alle Tätigkeiten führen unsere Hausmeister Leistungsverzeichnisse und Abrechnungen.

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

Antenne oder Kabelanschluss

Die Gemeinschaftsantennenanlagen in den Objekten von *jenawohnen* gehören zum größten Teil privaten Antennengesellschaften. Die Mieter schließen separat einen Vertrag direkt mit der jeweiligen Antennengesellschaft ab. Deshalb werden die Kosten in der Betriebskostenabrechnung von *jenawohnen* nicht oder nur in Einzelfällen aufgeführt.

Wäschepflege

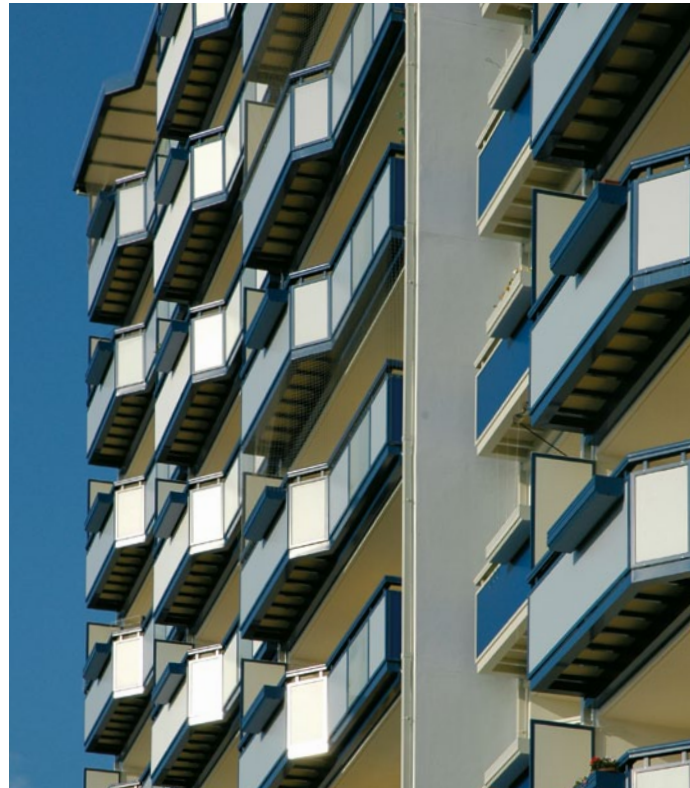
Diese Kosten fallen bei *jenawohnen* nicht an.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören



die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

Sonstige Betriebskosten

Hier sind Betriebskosten aufgeführt, die in der Betriebskostenverordnung unter den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Dazu gehört die Überprüfung von Brandschutzanlagen mit Rauchabzugsklappen und Rauchmeldern in den Wohnhäusern. Auch die regelmäßige Inspektion der Feuerlöscheinrichtungen, das Auswechseln der Feuerlöschmittel und die TÜV-Gebühren werden auf die Mieter umgelegt. Ebenso wird die Wartung von Lüftungsanlagen den Mietern weiter berechnet. Dasselbe gilt für die Wartung der Elektro- und Gasteigleitungen; die TÜV-Gebühren und andere damit verbundene Leistungen zählen zu den umlagefähigen Betriebskosten. Sind Blitzschutzanlagen vorgeschrieben, müssen sie regelmäßig durch anerkannte Sachverständige überprüft werden. Auch diese Kosten tauchen unter dieser Position der Betriebskostenabrechnung auf.

Dagegen fließen nicht die gesamten Kosten des Sicherheitsdienstes in die Abrechnung ein. Umlagefähig

ist die Überprüfung der Einhaltung der Hausordnung und – falls erforderlich – auch deren Durchsetzung. Auch die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht mit der Kontrolle der Fluchtwege und Feuerwehrezufahrten gehört in diese Position. Da gelegentliche Kontrollgänge des Hausmeisters an Werktagen häufig nicht ausreichen, um der Verkehrssicherungspflicht umfassend nachzukommen, wurde der Sicherheitsdienst beauftragt, diese Arbeiten an allen Tagen in den Abend- und Nachtstunden durchzuführen. Somit sind die „Kosten des Sicherheitsdienstes“ nicht mit den Kosten einer reinen Bewachung zu vergleichen.

Gepflegte Freiflächen und gärtnerisch gestaltete Außenanlagen wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus. Hier entstehen die Kosten des Wohnumfeldes. Der Aufwand, die Außenbereiche gärtnerisch zu pflegen und für Sauberkeit und Ordnung von gemeinschaftlichen Grünanlagen, Ruhe- und Spielplätzen zu sorgen, wird in der Betriebskostenabrechnung auf alle Mieter umgelegt.

BetrKV § 2 Aufstellung der Betriebskosten

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Wussten Sie schon, dass sich mit Rechnungen aus haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen Steuern sparen lassen? Deswegen weisen wir alle Kosten, in denen haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. Handwerkerleistungen stecken, in unserer Anlage zur Betriebskostenabrechnung aus.

Bitte beachten Sie, dass nur die Kosten für den Arbeitslohn und gegebenenfalls die Maschinen- und Fahrtkosten steuerlich absetzbar sind, nicht aber die Materialkosten.

Sie können bei Ihrer Steuererklärung 20 Prozent vom jeweiligen Rechnungsbetrag nach § 35a Einkommensteuergesetz geltend machen.

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen können sich hinter diesen Betriebskostenarten verstecken:

- Gartenpflege (außer den Kosten für den Austausch von Pflanzen und Spielsand)
- Hausreinigung (einschließlich der Reinigungsmittel)
- Hausmeister
- Schnee- und Eisbeseitigung, jedoch nur auf dem Grundstück (einschließlich Streumaterial)
- Schornsteinfeger
- Fahrstuhlwartung (samt Schmiermittel, aber nicht die Kosten für Ersatzteile)
- Wartung von Warmwasserbereitern und Etagenheizungen,
- Kontrolle von Blitzschutzanlagen,
- sonstige Wartungsarbeiten an haustechnischen Einrichtungen (sogar die Kosten für Schmiermittel)
- Zentralheizung: Wartung, Überwachung, Pflege



Liebe Mieter, sollte Ihnen in Ihrer Betriebskostenabrechnung noch etwas unklar sein, rufen Sie einfach unsere Mitarbeiter des Bereiches „Betriebskostenmanagement“ an. Sie beantworten gern Ihre Fragen.

Telefon (03641) 884-288

Nach Terminvereinbarung beraten wir Sie gern persönlich in unserer Hauptgeschäftsstelle.

jenawohnen GmbH

Löbdergraben 19
07743 Jena

Telefon (03641) 884-0
Telefax (03641) 884-215

post@jenawohnen.de

www.jenawohnen.de