

## **Für Ihre Angaben zu den abzurechnenden Kosten beachten Sie bitte folgendes:**

### **1.) Umlagefähige Kosten für Heizung und Wassererwärmung**

Zu den Kosten des Betriebs einer zentralen Heizungs- und Wassererwärmungsanlage einschließlich der Abgasanlage 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 einen Fachmann;
- die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;
- die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Kosten für die Zählereinrichtungen);
- die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung (Kosten für den Abrechnungsdienst).

### **2.) Umlagefähige sonstige Betriebs-/Nebenkosten**

Hierzu gehören die Kosten

- für die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer und sonstige derartige Kosten);
- für die Wasserversorgung einschließlich der Grundgebühren;
- für den Betrieb einer Wasserversorgungs- und Wasseraufbereitungsanlage;
- für die Entwässerung und den Betrieb von entsprechenden nicht öffentlichen Anlagen einschließlich Entwässerungspumpen;
- der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Erfassung des Wasserverbrauchs sowie die Kosten von deren Verwendung;
- der Berechnung und Aufteilung des Wasserverbrauchs (lt. Rechtsprechung - Stand 2003 - nur, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist oder darin ein Verweis auf die zweite Berechnungsverordnung enthalten ist);
- des Betriebs von maschinellen Personen- und Lastenaufzügen;
- der Straßen- und Gehwegreinigung (Gebühren für öffentliche Abgaben);
- der Müll- und Abfallentsorgung (Gebühren für öffentliche Abgaben und nicht öffentlicher Maßnahmen);
- der Hausreinigung (sämtliche verbleibenden Reinigungsarbeiten, welche nicht mit der Hausordnung abgedeckt sind);
- der Ungezieferbekämpfung (innerhalb und außerhalb des Gebäudes);
- der Gartenpflege (beinhaltet sämtl. gärtnerisch angelegten Flächen, aber auch allgem. Zufahrten, Zugänge und ähnliches);
- der Allgemeinbeleuchtung (innerhalb und außerhalb des Gebäudes);
- für den Hauswart/Hausmeister;
- des Betriebs einer Gemeinschaftsantenne/Satellitenanlage;
- für den Anschluss der Wohnung an das Breitbandkabel;
- des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung;
- von Sach- und Haftpflichtversicherungen (Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Glas- und Wasserschäden Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug).

### **3.) Nicht umlagefähige Kosten**

Das sind sämtliche Kosten welche für Reparaturen, Instandhaltung/-setzung oder zur Hausverwaltung ausgegeben wurden.

### **4.) Berechnung der Brennstoffkosten (Heizöl, Flüssiggas)**

Bei der Errechnung der Brennstoffkosten wird die "first in - first out" Methode angewandt, d.h. in der Reihenfolge des Brennstoffeinkaufs werden die Verbrauchskosten ermittelt. In den Kosten des Restbestandes ist der zuletzt gekaufte Brennstoff enthalten. Es darf nur verrechnet werden, was tatsächlich bezahlt wurde. Ein Durchschnittspreis aller Rechnungen ist nicht zulässig, da in diesem Fall - je nach Brennstoffpreis - entweder zu viel oder zu wenig abgerechnet wird.

### **5.) Umlageschlüssel**

Seit 2004 ist die Verwendung eines anderen Umlageschlüssels als Qm-Wohnfläche nur zulässig, wenn dieser im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart wurde oder den Mietern vorab die Verwendung eines anderen Umlageschlüssels mitgeteilt wurde.

### **6.) Auskunftspflicht**

Als Eigentümer oder Hausverwaltung sind Sie verpflichtet, den Nutzern auf Wunsch Einsicht in die Rechnungen und Kostenbelege zu gewähren.

### **7.) Fehlerhafte Angaben**

Fehler in Ihren Kosten-/Mengen-/Nutzer-Angaben haben ggf. zur Folge, dass die gesamte Abrechnung nochmals erstellt werden muss. Dies ist für Sie mit beträchtlichen Mehrkosten verbunden, welche nicht auf die Nutzer umgelegt werden können.