

Erklärung zur Umlage der Nebenkosten

I. Grundsätzliches

1. Der Umfang der Betriebskosten ergibt sich aus der Betriebskostenverordnung. Die Aufzählung ist auch in den genannten Schreiben bzw. im Mietvertrag enthalten und wird im Folgenden wiederholt.
2. Im einzelnen Mietverhältnis werden natürlich nur die Betriebskostenarten in Anspruch genommen, die auch wirklich anfallen.
3. In der jährlichen Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten sind nur die Positionen dargestellt, für welche im Abrechnungszeitraum auch umlagefähige Kosten entstanden sind.
4. Werden in der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten Kostenarten in einer Summe zusammengefasst, z. B. wegen vorhandener Pauschalverträge mit Dienstleistern, erfolgt dazu eine Erläuterung der Zusammensetzung dieser Kosten.
5. Die Höhe der Vorauszahlungen wird nicht auf die einzelnen Betriebskostenarten aufgeschlüsselt, sondern summarisch für

Betriebskosten und
Heizkosten

angegeben.

Mit der Abrechnung werden die Vorauszahlungen angepasst. Dabei ist zu beachten, dass das Abrechnungsergebnis aus einem Zeitraum ermittelt wurde, der ein Jahr zurückliegt und die neuen Vorauszahlungsbeträge die Zukunft betreffen. Eine etwa 5-prozentige Preissteigerung muss zu Grunde gelegt werden.

6. Der Vermieter ist berechtigt, im Laufe des Mietverhältnisses neu anfallende Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 1 - 16 BetrKV auf die Mieter umzulegen und angemessene Vorauszahlungen zu erheben.
7. Der Mieter teilt bei Umzug dem Vermieter unverzüglich seine neue Anschrift unaufgefordert mit.

II. Aufstellung der Kostenpositionen

Kostenart	Kostenpositionen
1. laufende öffentliche Lasten des Grundstückes	- Grundsteuer laut Steuerbescheid
2. Wasserversorgung	- Kosten des Wasserverbrauchs - Kosten der Entwässerung, wenn diese nicht separat unter Punkt 3 abgerechnet werden - Miete der Wasserzähler - Kosten der Berechnung und Aufteilung
3. Entwässerung	- Gebühren für die Entwässerung - ggf. erfolgt die Abrechnung unter Punkt 2
4. Heizkosten	- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung (Fernwärme) - Wartung, Bedienung und Überwachung der Anlage - Miete der Heizkostenverteiler und Wärmemengenzähler - Kosten des Betriebsstroms - Kosten der Berechnung und Aufteilung
5. Warmwasserkosten	- Die Kosten der Wasserversorgung werden unter dem Punkt 2 abgerechnet - Kosten der Wassererwärmung - Wartung, Reinigung und Prüfung der Warmwasseranlagen bzw. -geräte - Miete für Warmwasserzähler - Kosten der Berechnung und Aufteilung - Kosten der Untersuchung nach Legionellen
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	- Die Kosten werden auf die Kostenarten 4 und 5 aufgeteilt
7. Personen- oder Lastenaufzug	- Kosten des Betriebsstroms - Wartung und Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit - Wartung der Notstrom- und Notrufanlage
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung	- Reinigung der Straßen, Wege u. Müllplätze - Kosten der Entleerung, Müllbehältermiete und Pauschalgebühr lt. Abfallsatzung - Mülltonnentransport - Winterdienst auf Fußwegen und Müllplätzen und Streusandbereitstellung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	- Kosten der Gebäudereinigung - Ungezieferbekämpfung - Reinigung des Aufzugs, der Zugänge und der hausnahen Außenflächen

Kostenart	Kostenpositionen
10. Gartenpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Pflege der Grünflächen (Rasenmähd, Absammeln) und Eingangsbereiche (Rabatten, Hecken, Gehölze, Rasen, Wege) - Pflege der Spielplätze und Sanderneuerung einschl. der Kosten für Inspektionen - Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
11. Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtung der gemeinsam benutzten Gebäudeteile, einschl. Außenbeleuchtung
12. Schornsteinreinigung	<ul style="list-style-type: none"> - Kehrgebühren und Kosten für Immissionsmessungen, soweit nicht unter Punkt 4 abgerechnet
13. Sach- und Haftpflichtversicherung	<ul style="list-style-type: none"> - Kosten der Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung und Versicherung für den Öltank
14. Hauswart	<ul style="list-style-type: none"> - Vergütung für den Hauswart, soweit vorhanden - anteilige Kosten für unsere Hausmeister
15. Gemeinschafts-Antennenanlage oder der Betrieb der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage	<ul style="list-style-type: none"> - Wartungskosten, Betriebsstrom, Leasinggebühren, Grundgebühren der Kabelnetzbetreiber
16. Betrieb der Einrichtung für die Wäschepflege	<ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden
17. Sonstige Betriebskosten	<ul style="list-style-type: none"> - periodische Reinigung der Dachentwässerung - Kosten der Dachrinnenheizung und -enteisung - Kosten für die Beseitigung von Schneelast und Eisbildung auf Dächern und an Dachrinnen (Dachlawinen/Eiszapfen) - Wartung und Kosten der Rohrbegleitheizung - Spülung des Frischwasserfilters - periodische Prüfung und Spülung von Abwasseranlagen (Rohrreinigung) - Wartung von Rückstausicherungen (z. B. Abwasser und Regenwasser) - Kosten für Bereitschafts-, Sicherheits- und Wachdienst - Wartung von Feuerlöschern, Rauchmeldern, Rauchwarn- und Rauchabzugsanlagen - Wartung und Kosten von Blitzschutz-, Brandschutz- und Brandmeldeanlagen - Prüfung und Wartung elektrischer Anlagen - Wartung und Kosten von Lüftungs-, Klima- und Luftschleieranlagen - Wartung und Kosten des Betriebs von Rolltoren, automatischen Türen und Fenstern - Wartung und Kosten von beweglichen Fensterelementen

Kostenart	Kostenpositionen
	<ul style="list-style-type: none"> - Wartung und Reinigung von Müllbehältern, Müllschluckern und Fettabscheidern, einschl. Abwasser-eigenkontrolle - Wartung und Kosten der allgemeinen Sicherheits-einrichtungen (z. B. Notbeleuchtung) - regelmäßige Reinigung von Glasdächern, Licht- und Aufzugsschächten - Wartung und Reinigung von Rollläden - Druck- und Dichtigkeitsprüfung von Gasleitungen und Öltanks - Wartung und Kosten von Alarmanlagen (z. B. Einbruchsicherung)

III. Umlagemaßstäbe

1. Soweit Zähler für Kaltwasser, Warmwasser und Heizkosten vorhanden sind, wird die Kostenverteilung im Abrechnungsschreiben auf der Grundlage der Verbrauchswerte in einem gesonderten Abschnitt dargestellt. Dabei werden die Heiz- und Warmwasserkosten in Grundkosten (50 % oder 30 %) und Verbrauchskosten (50 % oder 70 %) aufgegliedert. Die Grundkosten werden im Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt, die Verbrauchskosten im Verhältnis der Verbrauchswerte.

Die Wasserkosten ermitteln sich aus den Gesamtkosten für die Abrechnungseinheit und dem Verhältnis des Verbrauchs der Mieteinheit zum Gesamtverbrauch der Abrechnungseinheit.

2. Die Wohnflächen der Abrechnungseinheiten und der an Sie vermieteten Wohnung sind im Abrechnungsschreiben dargestellt.

Dabei kann ein Gebäude/Eingang für verschiedene Betriebskosten zu kleineren oder größeren Abrechnungseinheiten gehören. So kann z. B. für die Pflege großer Grünflächen eine Abrechnungseinheit aus mehreren Wohnhäusern bestehen, für die Kosten der Heizungsabrechnung aber aus einem Wohnhaus (4 Eingänge) und für die Hausreinigung nur aus dem einen Eingang.

Für die verbrauchsunabhängigen Kosten ist die vermietete Wohnfläche maßgebend. Es wird deshalb im Abschnitt „Bemessung der Wohnfläche“ berechnet, wie viele Tage welche Flächen vermietet waren und das Ergebnis wird der Verteilung der verbrauchsunabhängigen Kosten zu Grunde gelegt.