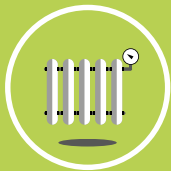




# Betriebskostenbroschüre 2021

Alles, was Sie zum Thema Betriebskosten wissen müssen.



## Inhaltsverzeichnis

1. Was sind Betriebskosten? .....	06
2. Welche Betriebskostenarten gibt es bei Marzahner Tor? .....	08
3. Was unternimmt Marzahner Tor zur Optimierung Ihrer Betriebskosten? .....	18
4. Wie können Sie aktiv werden und selber Ihre Betriebskosten senken? .....	20
5. Welche Informationen finden Sie auf Ihrer Betriebskostenabrechnung? .....	22
6. Welche Informationen finden Sie auf Ihrer Verbrauchsabrechnung? .....	24
7. Welche Fragen treten am häufigsten auf? .....	30



## Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, liebe Mitglieder,

die Betriebskosten sind ein immer wiederkehrendes und diskussionsbedürftiges Thema. Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen neuste Entwicklungen und nützliche Information näher bringen. Die stetige Kostenentwicklung macht leider auch vor den Betriebskosten nicht halt und daher möchten wir vor allem eines schaffen: Offenheit und Transparenz unserer Mieterschaft gegenüber.

Die Betriebskosten sind ein breit gefächertes Themengebiet: Rechtsvorschriften und Rechtsprechung müssen bei der Beurteilung und Überprüfung der Betriebskostenabrechnung beachtet werden. Ebenso sind mietvertragliche Vereinbarungen, technische Gegebenheiten, die Regeln der Heizkostenverordnung und individuelle Sonderfälle zu berücksichtigen.

Häufig ist das für den „normalen Mieter“ gar nicht so einfach, da die dazu notwendigen Informationen in der Regel nicht vorhanden sind. Auch aus diesem Grund möchten wir mit dieser Broschüre für mehr

Durchblick und ein besseres Verständnis sorgen. Wir sind sehr stark daran interessiert, dass unsere Mieter ihre Betriebskostenabrechnung verstehen und mit einem guten Gefühl akzeptieren können, denn uns ist wichtig, dass Sie erkennen, dass wir keine Betriebskosten verursachen. Wir verteilen die Kosten von Versorgern und Leistungserbringern vielmehr an die Mieterinnen und Mieter als Nutzer dieser Leistung. Als Vermieter sind die Betriebskosten für uns ein reiner „Durchlaufposten“, an dem wir keinen finanziellen Nutzen haben.

Diese Broschüre ist ein einfacher und kostenloser Service, der Ihnen helfen soll, die von uns erstellten Betriebskosten einfacher zu verstehen und einzuordnen. Wir würden uns freuen, wenn wir Ihnen mit unserer Informationsbroschüre einen besseren Überblick verschaffen können, wie und wofür Betriebskosten verwendet werden.

**Ihre Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor**

# 1. Was sind Betriebskosten?

**Im Sinne der Betriebskostenverordnung vom 1. Januar 2004 auf Basis des § 27 II. Berechnungsverordnung sowie der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung gibt es folgende Definition:**



## Gesetzlich ist festgelegt

„Laut § 1 der Betriebskostenverordnung sind Betriebskosten solche Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend am Grundstück entstehen.“

Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Kosten periodisch (z. B. jedes Vierteljahr) oder aperiodisch (z. B. im ersten Halbjahr zweimal und im zweiten Halbjahr viermal) entstehen.“

06

Dabei unterscheidet man zwischen warmen (Heiz- und Warmwasserkosten) und kalten Betriebskosten (Be- und Entwässerung sowie Nebenkosten).

Zu den umlagefähigen Kosten, also den Kosten, die auf jeden einzelnen Mieter im entsprechenden Verhältnis umgelegt werden, zählen z. B.:

- die Grünpflegekosten,
- die Hausreinigungskosten,
- die Heizungs- und Warmwasserkosten u. a.

Zu den nicht umlagefähigen Kosten, also den Kosten, die dem Eigentümer auch laufend entstehen, durch ihren „einmaligen Charakter“ aber nicht umlagefähig sind, zählen u. a.:

- Verwaltungskosten,
- Kapitalkosten,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

In der Betriebskostenverordnung wird in § 1 Betriebskosten weiterhin Folgendes formuliert:



## Gesetzlich ist festgelegt

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).“

## 17 Betriebskostenarten

Insgesamt gibt es nach § 2 der Betriebskostenverordnung 17 verschiedene Betriebskostenarten, die bei der Wohnungsgenossenschaft laut Dauernutzungsvertrag auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Wichtig hierbei: Die Aufstellung der Betriebskosten in der Anlage 1 Ihrer Betriebskostenabrechnung unterscheidet sich von der Bezeichnung laut Ihres Dauernutzungsvertrages. Sie wurde auf Basis der gesetzlichen Grundlage erstellt, um Ihnen die Aufteilung der Kosten detaillierter und

nachvollziehbarer zu erläutern und um Ihre Abrechnung übersichtlicher zu gestalten. Um Missverständnissen vorzubeugen, finden Sie nachfolgend eine Zuweisung der einzelnen Positionen. Dabei kann es möglich sein, dass Sie manche Positionen in der Spalte „Bezeichnung laut Betriebskostenabrechnung“ nicht in Ihrer aktuellen Abrechnung wiederfinden. Sollte dies der Fall sein, bedeutet dies, dass keine Kosten bei dieser Position entstanden sind und somit auch keine auf Sie umgelegt werden.

Bezeichnung laut Ihrem Dauernutzungsvertrag	Bezeichnung laut Ihrer Betriebskostenabrechnung
1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	Grundsteuer
2. Die Kosten der Wasserversorgung	Wasser/Abwasser
3. Die Kosten der Entwässerung	Wasser/Abwasser
4. Die Kosten für Heizung	Heizung/Warmwasser
5. Die Kosten für Warmwasser	Heizung/Warmwasser
6. Die Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlage	Heizung/Warmwasser
7. Die Kosten des Betriebs-, des Personen- oder Lastenaufzuges	Aufzug Notruf, Aufzug Betriebsstrom, Aufzug Wartung/Bedienung, Aufzug Prüfung, Plattformaufzug
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung	Straßenreinigung, Winterdienst, Hausmüllentsorgung, Papierentsorgung, Glasmüllentsorgung, Müllabwurfanlagen, Müllwerker
9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	Hausreinigung, Grund- und Glasreinigung, Ungezieferbekämpfung
10. Die Kosten der Gartenpflege	Grünpflege, Spielplatz
11. Die Kosten der Beleuchtung	Hausstrom
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung	Prüfung Schornsteinfeger
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung	Gebäudeversicherung
14. Die Kosten für den Hauswart	Hausbetreuung
15. Die Kosten einer Gemeinschaftsempfangsanlage oder einem Breitbandkabelnetz	Kabelfernsehen
16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege	Diese Position ist nicht vorhanden bei der WG Marzahner Tor. Sie wurde dennoch für mögliche zukünftige Einrichtungen vereinbart.
17. Sonstige Betriebskosten	Elektrorevision, Wartungs- und Prüfarbeiten an Türanlagen, Lüftungsanlagen, Brandschutzanlagen und Blitzschutzanlagen, Rauchwarnmelder

07

## 2. Welche Betriebskostenarten gibt es bei Marzahner Tor?

Wie bereits erläutert, gibt es bei Marzahner Tor 17 verschiedene Betriebskostenarten, die laut Dauernutzungsvertrag auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Im Folgenden wollen wir Ihnen diese einzeln erläutern.

### 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Zu den öffentlichen Lasten des Grundstücks zählt die Grundsteuer. Diese wird von der Stadt Berlin erhoben. Die Höhe hängt dabei vom Grundsteuerbescheid ab. Marzahner Tor legt die Grundsteuer, die sie an das Finanzamt abführen muss, für jedes Gebäude auf alle Nutzer nach der Nutzfläche um.



#### Gesetzlich ist festgelegt

„Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer.“  
(§ 2 Nr. 1 BetrKV)



#### Gesetzlich ist festgelegt

„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 die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.“  
(§ 2 Nr. 2 BetrKV)

### 2. Wasserversorgung

Bei dieser Position wird für alle Mieterinnen und Mieter eine Abrechnung des Wasserverbrauchs entsprechend dem individuellen Verbrauchsanteil an dem Gesamtverbrauch erstellt. Bei Marzahner Tor verfügen alle Wohnungen über einen Wasserzähler. Dadurch ist es möglich, Ihren Wasserverbrauch zu 100 Prozent nach dem genutzten Volumen zu erfassen und umzulegen. Das bedeutet, Sie zahlen nur, was Sie auch tatsächlich verbrauchen. Zu diesen Kosten gehören aber nicht nur die Kosten der Wasserversorgung, sondern auch:

- die Kosten für die Wartung der Trinkwasserfilter
- die Kosten für Wasserzähler (z. B. für deren Anmietung)
- die Kosten für die Erstellung der verbrauchsabhängigen Abrechnung

### Wasserzähler

Maßgeblich für den Wasserverbrauch und damit die aufzuteilenden Kosten ist der Hauptwasserzähler der Berliner Wasserbetriebe. Daneben existieren die Wohnungswasserzähler, die Ihren individuellen Verbrauch anzeigen. Die zu verteilenden Kosten der Wasserversorgung einer Wirtschaftseinheit werden also durch den Verbrauchswert des Hauptwasserzählers geteilt.

Danach multipliziert man diesen Wert mit dem individuellen Verbrauchswert eines jeden Nutzers und erhält somit den Kostenanteil des jeweiligen Nutzers. Durch unterschiedliche Ablesetermine, aber auch durch die unterschiedliche Bauweise der Wasserzähler kann es zu Differenzen zwischen der Summe des von den Wohnungszählern und vom Hauptwasserzähler erfassten Verbrauchs kommen. Differenzen von bis zu 20 Prozent

zwischen den gemessenen Mengen der Wohnungs- und des Hauptwasserzählers sind daher nicht ungewöhnlich und bedürfen keiner zusätzlichen Kontrolle. Dennoch werden sie durch uns genau überprüft und Auffälligkeiten mit dem Ableseunternehmen geklärt.



#### Kurz & kompakt

Wasserzähler werden manchmal unzutreffend als Wasseruhr bezeichnet. Es handelt sich um Messgeräte, die das Volumen der durchgeflossenen Wassermenge anzeigen. Wasserzähler unterliegen einer Eichfrist (Kaltwasserzähler 6 Jahre).

Innerhalb dieser Eichfrist können Sie sich auf die angezeigten Werte absolut verlassen. Bitte beachten Sie, dass Wasserzähler keine Vorjahreswerte speichern können. Möchten Sie sich also Ihren Verbrauchswert notieren, sollten Sie das am 31.12. eines jeden Jahres durchführen.

### 3. Entwässerung

Grundsätzlich gilt bei den Kosten der Entwässerung: Was einmal „gezapft“ wurde, muss auch wieder abfließen. Die Kosten der Entwässerung werden nach dem Anteil des individuellen Wasserverbrauchs an den Gesamtkosten verteilt. Die Angabe des Verbrauchsanteils erfolgt, wie bei den Kosten der Wasserversorgung, in Kubikmeter (m³).

Für die Erhebung und Abrechnung der Entwässerungsentgelte (oft auch Abwassergebühr genannt) sind die Berliner Wasserbetriebe zuständig. Diese Abrechnung erstellen sie auf Grundlage der Abwasserentsorgungsbedingungen und der Preisregelung in der jeweils gültigen Fassung. Unter dem Punkt Kosten des Niederschlagswasser ist folgendes zu verstehen: Hier wird das Regenwasser, was nicht versickern kann und deshalb in die Kanalisation eingeleitet wird, abgerechnet.



#### Gesetzlich ist festgelegt

„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.“  
(§ 2 Nr. 3 BetrKV)

### 4. Heizung

Hierunter sind die Kosten für eine separate Heizungsanlage zu verstehen. Zum Beispiel die Kosten für die Wärmelieferung und Wartung.



### Gesetzlich ist festgelegt

„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 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

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 Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (§ 2 Nr. 4 BetrKV)

### 5. Warmwasser

In erster Linie fallen darunter die Kosten für die Erwärmung des Wassers in einer separaten Warmwasseranlage. Diese werden verbrauchsabhängig nach Maßgabe der Heizkostenverordnung erstellt. Ab 2013 sind gemäß der Trinkwasserverordnung in dieser Position auch die Kosten für die Trinkwasserprüfung hinzugekommen. Diese Kosten finden Sie alle drei Jahre in Ihrer Abrechnung.



### Gesetzlich ist festgelegt

„a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage: Hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nr. 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 Nr. 4 Buchstabe a oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten: 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“ (§ 2 Nr. 5 BetrKV)

### 6. Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlage

Unter einer verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlage versteht man eine Anlage, bei der Wärme für die Heizung, aber auch Wärme für Warmwasser entsteht. Laut Betriebskostenverordnung handelt es sich dabei um:

- die Kosten für Heizung,
- die Kosten für Warmwasser,
- und die Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlage



### Gesetzlich ist festgelegt

„a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe a und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nr. 4 Buchstabe c und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nr. 4 Buchstabe d und entsprechend Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind“ (§ 2 Nr. 6 BetrKV)

Im Mietvertrag wurden diese drei Positionen einzeln aufgeführt. In dieser Broschüre werden wir Ihnen diese jedoch geschlossen vorstellen und erläutern, da sie schwer zu trennen sind und sich so übersichtlicher erläutern lassen. Bei den Heizungs- und Warmwasserkosten müssen wir uns zwingend an die Heizkostenverordnung vom 1. Januar 2009 halten. Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Heizungs- und Warmwasserkosten in einem bestimmten Verhältnis von Wohnfläche und Verbrauch abgerechnet werden müssen. Das Verhältnis von Wohnfläche und Verbrauch bezeichnen wir als den Umlageschlüssel und dieser muss immer 100% ergeben. Nachfolgend haben wir den Umlageschlüssel noch einmal näher erläutert.



### Kurz & kompakt

Mindestens 30% und maximal 50% der Gesamtkosten dürfen nach Wohnfläche umgelegt werden. Maximal 70% und mindestens 50% der Gesamtkosten müssen nach Verbrauch umgelegt werden.

### Umlageschlüssel

Bei Marzahner Tor gibt es zwei verschiedene Umlageschlüssel:

- Bei einem Einrohrheizsystem verwenden wir den Umlageschlüssel 50% nach Wohnfläche und 50% nach Verbrauch. Das hängt damit zusammen, dass dadurch die Verteilung der Kosten bei diesem Heizsystem gerechter aufgeteilt werden können.
- Bei einem Zweirohrheizsystem verwenden wir den Umlageschlüssel 30% nach Wohnfläche und 70% nach Verbrauch.

Eine genaue Beschreibung entnehmen Sie bitte Ihrer Musterabrechnung, die Sie in dieser Broschüre finden.

### Heizkostenverteiler

Es gibt momentan noch zwei unterschiedliche Heizkostenverteilerarten bei Marzahner Tor. Zum einen den Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip und zum anderen den elektronischen Heizkostenverteiler. Dieser wird nach und nach den „Verdunster“ ersetzen. Heizkostenverteiler erfassen den Heizungsverbrauch in den Wohnungen. Zu beachten ist, dass Heizkostenverteiler keine Messgeräte im klassischen Sinne sind, die ein Messergebnis in physikalischen Größen wie z.B. Kubikmeter liefern können. Stattdessen liefern sie dimensionslose Werte zur Ermittlung des individuellen Anteils am Gesamtverbrauch des Hauses. Durch eine Verhältnisrechnung der Erfassungsergebnisse mehrerer gleichartiger Heizkostenverteiler lassen sich in der Heizkostenabrechnung die individuellen Heizkosten der einzelnen Nutzer ermitteln. Somit sind Heizkostenverteiler nur ein Maßstab für die Verteilung der Kosten, durch sie wird kein Mengenverbrauch gemessen.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip:

- Das Gerät ist am Heizkörper befestigt.
- Im Gerät befindet sich ein oben geöffnetes Glasröhrchen mit Flüssigkeit.
- Diese spezielle Messflüssigkeit kann auch verdunsten, wenn der Heizkörper abgedreht ist, beispielsweise im Sommer. Dafür wurde das Glasröhrchen über Null hinaus mit Flüssigkeit befüllt. Diesen Vorgang nennt man Kaltverdunstung.

- Je nach Temperatur des Heizkörpers verdunstet die Flüssigkeit.
- Eine Skala auf dem Glasröhrchen zeigt beim jährlichen Ablesen den Verbrauch an.

**Elektronischer Heizkostenverteiler:**

- Das Gerät ist am Heizkörper befestigt.
- Sensoren bemessen einerseits die Temperatur des Heizkörpers und andererseits die Raumtemperatur.
- Die Recheneinheit des Gerätes ermittelt elektronisch die Differenz zwischen Raum- und Heizkörpertemperatur.
- Die Intervalle werden summiert.
- Diese Werte werden im Display angezeigt.
- Der Vorjahreswert wird automatisch in einem festen Rhythmus angezeigt. Die Ablesung per Funk erfolgt immer zum 31.12. und wird danach 12 Monate im Gerät gespeichert.

Vorteile gegenüber einem Verdunster:

- Ableser muss die Wohnung nicht betreten
- kein Möbelrücken
- keine Wartezeiten am Tag der Ablesung
- Messungenauigkeiten der Messgeräte können ausgeschlossen werden
- Überprüfung des eigenen Nutzverhalten
- nachvollziehbar, Datenspeicher zeigt 12 Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes die jährlichen Verbrauchseinheiten an
- Stichtagserfassung der Verbrauchsdaten ermöglicht eine gerechtere Verteilung der Kosten (Abweichung durch z. B. einer Schätzung entfällt)

**Verbrauchsvergleich**

Bei den Heizkostenverteilern ist es nicht möglich, gleich nach der Ablesung zu sagen, welche Heizkosten entstanden sind. Die Ablesewerte bilden den Maßstab für die Verteilung der für das Abrechnungsjahr angefallenen Gesamtkosten auf die beteiligten Wohnungen. Erst nach der Auswertung aller Ableseergebnisse mit Aufteilung der Gesamtkosten steht der Kostenanteil einer Wohnung fest.

**Warmwasserzähler**

Die Warmwasserzähler ermitteln den Warmwasserverbrauch auf physikalischer Grundlage. Sie zeigen die

Menge des verbrauchten Warmwassers in Kubikmetern an. Warmwasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach fünf Jahren nachgeeicht oder ausgetauscht werden.

**7. Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges**

Hierunter sind die Kosten für die Wartung des Aufzuges, die Notrufbereitschaft, Aufzugsprüfungen und für den Betriebsstrom zu verstehen. Bei der Marzahner Tor erfolgt die Rechnungslegung von den ausführenden Firmen getrennt nach umlagefähig und nicht umlagefähig. Das bedeutet, wir bekommen für die Wartung und die Notrufbereitschaft (umlagefähig) und Instandhaltung/Instandsetzung (nicht umlagefähig) jeweils getrennte Rechnungen. Damit können wir gewährleisten, dass nur die umlagefähigen Kosten abgerechnet werden. Die Kosten des Betriebsstroms werden anhand von gesondert eingebauten Zählern berechnet.

Darüber hinaus sind wir jährlich zu einer Aufzugsprüfung verpflichtet. Abwechselnd erfolgt daher eine Haupt- bzw. eine Zwischenprüfung. Durch die Novellierung der Betriebssicherheitsverordnung sind wir nicht mehr zwingend verpflichtet diese Prüfungen durch den TÜV oder die Dekra durchführen zu lassen. Diese hebt die Monopolstellung auf und lässt uns bei den Kosten einen Verhandlungsspielraum.



**Gesetzlich ist festgelegt**

„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.“ (§ 2 Nr. 7 BetrKV)

**8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung**

Unter dieser Position laufen insbesondere die Kosten der Straßenreinigung, der Hausmüllentsorgung, der Müllabwurfanlagen und des Winterdienstes.

Die Gebühren für die Straßenreinigung werden nicht von der Marzahner Tor erhoben, sondern von der Stadt Berlin festgesetzt und den Anliegern in Rechnung gestellt. Das zuständige Bezirksamt ordnet die Straßen abhängig vom Bauzustand, Lage, Nutzung etc. in Reinigungsklassen ein. Diese Reinigungsklassen sind im Straßenreinigungsgesetz verankert. Die Berechnungsgrundlage ist die an der Straße anliegende gesamte Grundstücksfläche. Die BSR ist berechtigt, bei der Reinigung Prioritäten zu setzen. Sollten Straßen nicht wie geplant gereinigt werden, dürfen Anlieger nicht die Rechnung kürzen. Allein vom optischen Eindruck her ist es oft schwer einzuschätzen, ob eine Straße gereinigt wurde oder nicht. Die Stadt Berlin darf die finanziellen Mittel für die Reinigung auch anderweitig einsetzen, zum Beispiel für den Straßenbau.

Die Objekte der Marzahner Tor befinden sich in den Reinigungsklassen 2b, 3 und 4. Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören darüber hinaus auch noch die Kosten des Winterdienstes, die aufgrund der Übersichtlichkeit bei uns einzeln aufgeführt werden. In dieser Position sind die Kosten für den ordnungsgemäß durchgeführten Winterdienst enthalten. Wir haben feste Pauschalverträge mit dem Winterdienstunternehmen ausgehandelt. Dieser Vertrag erstreckt sich über den Zeitraum vom 1. November eines Jahres bis zum 15. März des nächsten Jahres. Innerhalb dieser Periode erhält das beauftragte Unternehmen einen festen

Betrag, unabhängig wie oft sie räumen müssen. Nur außerhalb dieser festen Periode werden Arbeitseinsätze separat abgerechnet.

Als letzte Kostenart unter dieser Position findet man die Hausmüllentsorgung. Der Abrechnungsbetrag basiert auf den Tarifen der Berliner Stadtreinigung für die Müllentsorgung. Dieser Tarif wird alle zwei Jahre neu berechnet und der neuen Marktsituation angepasst. Ab 2015 hat die BSR zusätzlich zu den neuen Tarifen einen haushaltsbezogenen Öko-Tarif eingeführt, um die entgeltfreien Öko-Dienstleistungen nicht mehr über die Hausmülltonne zu finanzieren.

Die Kosten für die Papierentsorgung schwanken und sind von der Nachfrage am Weltmarkt abhängig.



**Gesetzlich ist festgelegt**

„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.“ (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

Straßenreinigungsgesetz			
Verzeichnis/Straße	Reinigung	Betrieb	Häufigkeit
Verz. A: gut ausgebaut, innerhalb geschlossener Ortslagen	Gehweg, Straßenbegleitgrün, Fahrbahn, Mittelstreifen	BSR	Rkl.1a: 10x/Woche Rkl.1b: 7x/Woche Rkl.2a: 6x/Woche Rkl.2b: 5x/Woche Rkl.3: 3x/Woche Rkl.4: 1/Woche

Müllentsorgung – aber richtig!

Wertstoffe	Glas	Papier/Pappe	Biogut	Hausmüll
zum Beispiel: Verpackungen und andere Gegenstände aus: Kunststoff Metall Verbundstoff	zum Beispiel: Getränkeflaschen Essig- & Ölfflaschen Konservengläser Marmeladengläser Gläser für Babynahrung	zum Beispiel: Zeitungen Zeitschriften Prospekte Kartons Bücher	zum Beispiel: Obst- & Gemüsereste Essensreste (auch Gekochtes) Tee- und Kaffeefilter Blumen Gartenabfälle	zum Beispiel: Hygieneartikel Staubsaugerbeutel Tierstreu Windeln Tapeten
Bitte keine Elektrogeräte, Energiesparlampen, Batterien, Textilien, Datenträger und Holz!	Bitte nach Weiß und Buntglas trennen!	Kartons bitte flach zusammenfalten oder zerreißen!	Gut in Zeitungs- oder Küchenpapier einwickeln, keine Plastiktüten verwenden!	Bauabfälle oder Schadstoffe bitte nicht in oder neben die Tonne!

9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

14 Die Reinigung unserer Objekte erfolgt durch Dienstleistungsunternehmen, mit denen Marzahner Tor Verträge abgeschlossen hat und bei denen nach einem festen Leistungskatalog gearbeitet wird. Umgelegt werden natürlich nur die Kosten für die regelmäßigen Reinigungen. Außerordentliche, durch Bau- oder Modernisierungsarbeiten entstehende Kosten werden ebenso wenig auf unsere Mieterinnen und Mieter umgelegt wie z. B. die Entfernung von Graffiti. Zu den Kosten der Ungezieferbekämpfung gehören, wie bei allen Betriebskostenarten, nur solche, die dem Eigentümer laufend entstehen.



Gesetzlich ist festgelegt

„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.“ (§ 2 Nr. 9 BetrKV)

10. Gartenpflege

Bei Marzahner Tor haben wir ein Dienstleistungsunternehmen mit der Pflege unserer Grünanlagen beauftragt.

Die Arbeiten des Dienstleistungsunternehmens werden durch ein Architekturbüro kontrolliert und auch die Rechnungen werden vorab überprüft. Für diese Kontrolle entstehen Ihnen selbstverständlich keine Kosten. Im Gegenteil, durch die regelmäßige Kontrolle und Überwachung können wir die Kosten niedrig halten, da nur die Arbeiten ausgeführt werden, welche tatsächlich notwendig sind.

Auch die Kosten des Spielplatzes zählen hierunter. Für die Sicherheit unserer Kinder werden die Spielplätze der Marzahner Tor quartalsweise gewartet und einmal im Jahr durch eine Überwachungsstelle überprüft. Zur umlagefähigen Pflege von Grünanlagen und Spielplätzen gehören u. a.:

- das Rasenmähen,
- das Beschneiden von Hecken, Büschen und Bäumen,
- das Ausbringen von Saatgut und das Düngen,
- die Beseitigung von Unkraut,

- die Reinigung und Pflege der Gartenwege,
- der einmal jährliche Austausch des Spielplatzsand.



Gesetzlich ist festgelegt

„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.“ (§ 2 Nr. 10 BetrKV)

11. Beleuchtung

Die Kosten der Beleuchtung umfassen alle Stromkosten, die für die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume wie Hauseingangsbereiche, Flure, Treppen und Keller angefallen sind. In den Kosten sind auch die Stromkosten für die Beleuchtung der Zuwege, sofern die Leuchten auf unserem Gelände stehen, enthalten. Bei Entnahme von Baustrom für größere Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten erfolgt eine kostenmäßige Entlastung.



Gesetzlich ist festgelegt

„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.“ (§ 2 Nr. 11 BetrKV)

12. Schornsteinreinigung

In unseren Gebäuden umfassen die Kosten für den Schornsteinfeger vor allem die Überprüfung von brandübertragenen Ablagerungen in den Lüftungsschächten.



Gesetzlich ist festgelegt

„Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nr. 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.“ (§ 2 Nr. 12 BetrKV)

13. Sach- und Haftpflichtversicherung

Es gibt drei wesentliche Versicherungen rund um Immobilien. Dazu gehören die:

- verbundene Gebäudeversicherung. Diese deckt Wasserleitungsschäden, Sturm und Feuerschäden am Gebäude ab.
- Gebäudehaftpflichtversicherung. Diese reguliert berechnete Schadensersatzansprüche Dritter gegen die Marzahner Tor und weist unberechtigte zurück.
- Elementarschadenversicherung (enthalten im Rahmenvertrag der verbundenen Gebäudeversicherung). Diese versichert unter anderem Schäden bei Starkregen, Rückstau und Überschwemmungen.



Gesetzlich ist festgelegt

„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.“ (§ 2 Nr. 13 BetrKV)

14. Hauswart

Unter diesen Kosten werden die erbrachten Leistungen der Hausmeister, die als Betriebskosten umlagefähig sind, ausgewiesen und abgerechnet. Mit der Hausmeistertätigkeit ist die Firma HVSG Marzahner Tor GmbH beauftragt. Umlagefähige Leistungen, die von den Hausmeistern der HVSG erbracht werden, wurden bei



Vertragsverhandlungen in einem Leistungsverzeichnis erfasst und sind u.a.:

- Kontrolle der Spiel- und Freizeitflächen
- situationsbedingter Winderdienst / Abstumpfung bei „Gefahr in Verzug“
- Sauberhaltung von Frei- und Gemeinschaftsflächen (z. B. Wohnhöfe, Vorgärten, Hauskeller)
- Reinigung von Müllstandsflächen und Müllsammelräumen
- Gewährung und Kontrolle der ordnungsgemäßen Müll- und Wertstoffentsorgung
- Kontrolle der Beleuchtungsanlagen
- Kontrolle der Schließanlagen, Prüfung der Funktionsfähigkeit der Hausabschlusstüren



**Gesetzlich ist festgelegt**

„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 Nr. 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.“ (§ 2 Nr. 14 BetrKV)

**15. Gemeinschaftsempfangsanlage oder Breitbandkabelnetz**

Unsere Objekte verfügen alle über eine Standardversorgung mit Kabelanschluss durch die SWaP GmbH. Dabei werden auch tatsächlich nur die Kabelanschlussgebühren auf den Mieter umgelegt. Das geschieht nach Wohneinheit und nicht nach Nutzfläche. Dadurch ist eine gerechtere Verteilung der Kosten gewährleistet.



**Gesetzlich ist festgelegt**

„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 Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage: hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse“ (§ 2 Nr. 15 BetrKV)

**16. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege**  
Diese Position findet in diesem Rahmen keine Bedeutung, da es in unserem Bestand derzeit keine solchen Einrichtungen gibt.



**Gesetzlich ist festgelegt**

„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 Nr. 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.“ (§ 2 Nr. 16 BetrKV)

**17. Sonstige Betriebskosten**  
Unter dieser Position befinden sich die Betriebskosten für Wartungs- und Prüfarbeiten an folgenden Anlagen (soweit vorhanden), z. B.:

- Wartung Türanlagen
- Elektroveision

- Wartung Lüftungsanlagen
- Brandschutzeinrichtungen
- Blitzschutzanlagen
- Rauchwarnmelder



**Gesetzlich ist festgelegt**

„Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nr. 1 bis 16 nicht erfasst sind.“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV)

**18. Rauchwarnmelder**  
Ab 01.01.2017 ist auch in Berlin die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern vorgeschrieben. Wir haben daher alle Wohnungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Berliner Bauordnung ausgestattet..

Wir möchten an dieser Stelle auch noch einmal auf die technischen Details eingehen. Folgende Prüfungen führt das Gerät selbsttätig durch:

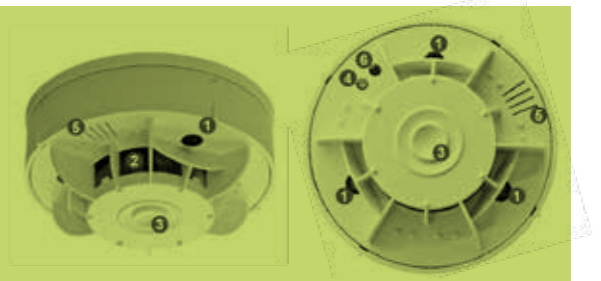
- Funktionsprüfung: Das Gerät überprüft die Batteriespannung, den akustischen Alarm sowie mittels Infrarotüberwachung die Raucheintrittsöffnungen.
- Abstandskontrolle: Damit ein Rauchwarnmelder ordnungsgemäß funktionieren kann, muss um das Gerät ein Radius von mindestens 50 cm frei von Hindernissen sein, damit im Brandfall der Rauch das Gerät tatsächlich erreichen kann. Das Gerät hat drei Ultraschallsensoren, die das Umfeld 1x pro Woche entsprechend überprüfen.
- Demontageerkennung: Der Rauchwarnmelder erkennt, ob er sich noch an der Decke befindet.

Sollte der Rauchwarnmelder ein Problem mit der Funktion oder dem Abstand zu Hindernissen erkennen oder wird das Gerät für länger als zwei Wochen demontiert, erfolgen ein akustisches und ein optisches Signal für den Nutzer und das Gerät sendet diese Statusinformation zum Sendezeitpunkt am Monatsende an den Datensammler im Treppenhaus.

**Personenbezogene Daten kann der Rauchwarnmelder nicht erheben und folglich auch nicht senden.** Weder im Gerät noch im Datensammler sind Mieternamen oder Informationen zur Lage der Wohnungen hinterlegt. Die Unterscheidung der einzelnen Geräte erfolgt mittels der Geräteidentifikationsnummer. Erst in den Systemen bei BRUNATA-METRONA erfolgt die Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen. Der Rauchwarnmelder kann auch nicht erkennen, ob sich Personen im Raum befinden. Die fest verbaute Batterie des Rauchwarnmelders muss nicht ersetzt werden, denn sie hält mindestens zehn Jahre. Nach Ablauf dieser Zeit ist es vorgeschrieben, den kompletten Rauchmelder auszutauschen.

**Abrechnung der Betriebskosten für Rauchwarnmelder**  
Unter dieser Position werden dann die Kosten für die Wartung der Geräte und die Anmietung pro Rauchwarnmelder abgerechnet. Alle anfallenden umlegbaren Kosten (z. B. für Wartung, Funktionskontrolle, Anmietung der Geräte, usw.) werden zusammengefasst. Als Verteilerschlüssel gilt hier die Anzahl der Geräte je Mieteinheit.

1. Ultraschallsensoren zur Abstandskontrolle
2. Raucheintrittsöffnung
3. Prüftaste
4. Rote Leuchtdiode zur optischen Meldung
5. Lautsprecher zur akustischen Meldung
6. Infrarotdiode zur Montage



### 3. Was unternimmt Marzahner Tor zur Senkung Ihrer Betriebskosten?



18

**Durch die hohen Preissteigerungen bei den Betriebskosten in den letzten Jahren spricht man immer öfter von der sogenannten „zweiten Miete“. Das ist insoweit verständlich, da sich die Betriebskostenvorauszahlung immer weiter der Nettokaltmiete annähert. Jedoch handelt es sich bei diesen Kosten um reine Durchlaufposten für Marzahner Tor.**

Trotzdem führen wir eine Reihe von Maßnahmen durch, um die Betriebskosten kontinuierlich zu optimieren und das, obwohl unsere Betriebskosten schon jetzt deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegen! Vor allem aufgrund der steigenden Belastung ist Marzahner Tor bemüht, die Kosten für die Betriebskosten für die Mitglieder so gering wie möglich zu halten. Wir sind der Meinung, dass Wohnraum bezahlbar bleiben muss – auch in den kommenden Jahren.

Aus diesem Grund treibt die Genossenschaft die energetische Sanierung ihrer Objekte weiter voran und ist bemüht, vorhandene Potenziale bei der Optimierung der Betriebskosten auszunutzen.

#### Gebäudedämmung

Jedes unserer Gebäude verfügt über eine 100-prozentige Wärmedämmung. Und das nicht nur an der Außenfassade sondern auch an der Kellerdecke und am Dach. Dadurch besitzen unsere Objekte eine „Rundum-Wärmedämmung“, die entscheidend dazu beiträgt, dass der Wärmeverlust aus Ihrer Wohnung so gering wie nur möglich ausfällt. Auch der Einbau von Doppelisiererglasfenstern hat weiter dazu beigetragen, unsere Objekte noch energieeffizienter zu gestalten. Des Weiteren sind wir dabei, alle Einrohrheizsysteme auf Zweirohrheizsysteme umzurüsten. Derzeit hat die Marzahner Tor ca. 27% des Berliner Bestandes mit einer Zweirohrheizung ausgestattet. Auch dadurch wird es weiter zu einer Kostenersparnis Ihrerseits kommen.

#### Vertragsanpassung

Ein weiterer Ansatzpunkt für die Optimierung der Betriebskosten ist die Führung von Vertragsverhandlungen mit den zuständigen Fachfirmen sowie die Anpassung und Überarbeitung einzelner Verträge, um Ihnen unnötige Kosten zu ersparen und eventuell benötigte Dienstleistungen effizienter zu gestalten.

Zum Beispiel schließen wir seit 2016 Stromlieferverträge über eine längere Laufzeit (in der Regel über 3 Jahre) ab. dadurch können wir günstigere Grund- und Arbeitspreise vereinbaren. Leider ist dies nur der verhandelbare Teil an den Stromkosten, durch staatliche Umlagen und Steuern ist es dennoch möglich, dass der Strompreis in den nächsten Jahren steigen wird. Außerdem konnten wir Erfolge bei unseren Versicherungsverträgen verzeichnen. Hierbei konnten wir eine Senkung der Prämie um 4,4% verhandeln. Zusätzlich hat der Versicherer auf eine Beitragserhöhung aufgrund der Anpassung des gleitenden Neuwertfaktors im Jahr 2017 verzichtet. Im Bereich der Aufzugskosten für Wartung und Notrufbereitschaft konnten wir durch einen verhandelten

Rahmenvertrag mit den entsprechenden Aufzugsfirmen eine erhebliche Senkung von durchschnittlich 30% ab dem 01.01.2017 erzielen.

#### Umweltbewusstsein

Darüber hinaus wurden und werden alle Glühbirnen durch Energiesparlampen ersetzt und in den Treppenhäusern befinden sich nur noch Lichtschalter mit Zeitrelais oder Bewegungsmelder. Desweiteren ist es uns gelungen, mit Vattenfall Strom neue Stromverträge auszuhandeln. Unser gelieferter Strom wird dadurch nur noch aus 100% erneuerbaren Energien produziert. Aber auch in Sachen der Müllkosten wurde in den letzten Jahren vieles optimiert. Müllstandsflächen wurden optimal angelegt, um eine kostengünstige Entsorgung zu ermöglichen. Füllstände sowie der Entleerungsrythmus werden regelmäßig kontrolliert.

Für die Papier- und Pappeentsorgung schließen wir nicht mehr langfristige Preisvereinbarungen ab. Dadurch können wir relativ schnell auf Preisschwankungen im internationalen Altpapiermarkt reagieren.

19



#### Einrohr und Zweirohrheizsystem

Eine Einrohrheizung ist eine Warmwasserheizung, bei der die Heizkörper in einer Ringleitung der Reihe nach mit Warmwasser durchströmt bzw. beliefert werden. Die notwendige Wassermenge je Heizkörper wird der Ringwassermenge anteilig (z. B. 35% oder 50%) entnommen und nach der Wärmeabgabe über die Heizfläche der Ringwassermenge wieder zugeführt. Bei einer Zweirohrheizung wird im Gegensatz zur Einrohrheizung das Heizungswasser nach jedem Durchlauf durch einen Heizkörper durch die Heizungsrohre wieder zurück zum Heizkessel geführt. Dadurch wird jeder Heizkörper mit derselben Vorlauftemperatur versorgt. Der Nutzer kann somit den Heizungsverbrauch besser steuern. Außerdem ist diese Heizungsart viel effizienter, wodurch es zu einer deutlichen Energieeinsparung bei Ihnen kommt.

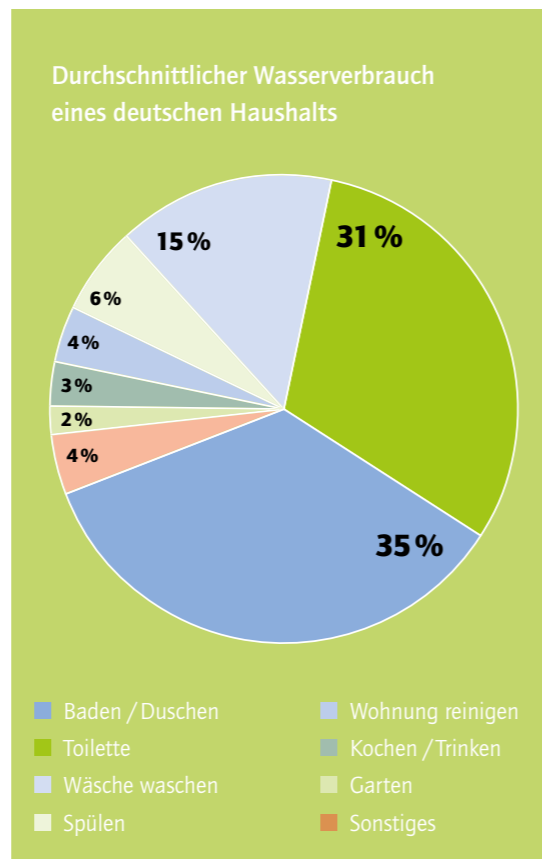
Auch die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (z. B. Wind und Sonne) treibt Marzahner Tor voran. So existiert in der Walter-Felsenstein-Straße eine Solarthermie. Sie wird erfolgreich zur Unterstützung der Warmwasserversorgung eingesetzt.

## 4. Wie können Sie aktiv werden und selber Ihre Betriebskosten senken?

**Jede Mieterin und jeder Mieter kann dazu beitragen, die Betriebskosten zu reduzieren. Dies ist besonders bei den verbrauchsabhängigen Betriebskosten möglich, wie beispielsweise den Kosten für die Be- und Entwässerung sowie bei den Heiz- und Warmwasserkosten. Aber auch bei anderen Positionen haben Sie die Möglichkeit Betriebskosten einzusparen. Bei welchen Positionen Sie das können und wie Sie das bewerkstelligen, wollen wir Ihnen jetzt erläutern.**

### Wasserversorgung

- Kontrollieren Sie stets Ihre Armaturen, Wasserhähne und WC-Kästen auf undichte Stellen. Defekte „Zapfstellen“ sollten Sie sofort dem Hausmeister oder dem Verwalter melden, da es dadurch zu einem unkontrollierten Mehrverbrauch kommen kann. Auch nur leicht tropfende Wasserhähne sollten sofort repariert werden.
- Kippen Sie keine Essensreste in die Toilette. Selbst wenn Sie dies nur einmal am Tag tun, verbrauchen Sie damit durchschnittlich 3.000 Liter mehr im Jahr.
- Geschirrspüler und Waschmaschinen sollten immer optimal gefüllt werden, da es sonst zu einem deutlichen Mehrverbrauch kommen kann.
- Benutzen Sie beim Zähneputzen einen Becher, anstatt sich unter fließendem Wasser die Zähne zu putzen. Dadurch können Sie bis zu 25 Liter Wasser am Tag sparen.
- Wählen Sie zum Waschen und Reinigen eine möglichst niedrige Temperatur. Drehen Sie dabei den Mischhebel bei der Kaltwasserentnahme immer bis zum Anschlag, um unnötige Warmwasserbeimischungen zu vermeiden.



### Kurz & kompakt

#### Legionellen

Sollten Sie längere Zeit (z. B. mehr als einen Monat) in Ihrer Wohnung kein Warmwasser benutzt haben, lassen Sie beim erstmaligen Wiedergebrauch das heiße Wasser ca. 3 min ablaufen. So wirken Sie den Legionellen (Bakterien, die im Wasser leben und Krankheiten erzeugen können) entgegen. Kaltwasser hingegen können Sie auch ohne Ablaufen sofort nutzen, da nur der Warmwasserdampf über eine Legionellenbelastung verfügen könnte.

### Entwässerung

- Generell gilt: Je mehr Sie bei den Wasserkosten sparen, desto mehr können Sie auch bei den Entwässerungskosten sparen. Denn für das Wasser, das Sie weniger nutzen, müssen Sie auch keine Abwassergebühren zahlen. Es lohnt sich also, sparsam mit dem kostenbaren Gut Wasser umzugehen.

### Heizung und Warmwasser

- Eine schöne warme Badewanne tut gut. Aber bedenken Sie, dass Sie im Vergleich zu einer Dusche (30–50 Liter) annähernd das Dreifache an Warmwasser verbrauchen (Badewanne ca. 140 Liter).
- Stellen Sie Ihre Heizkörper nicht durch Möbel, Verkleidungen oder Vorhänge zu, da Sie dadurch mehr heizen müssen, um Ihre gewünschte Zimmertemperatur zu erreichen.
- Benutzen Sie die Heizkörper nicht als „Trockner“ für Ihre Handtücher.
- Durch Staub und Schmutz auf den Heizkörpern verringert sich die Wärmeabgabe. Wir empfehlen, die Heizkörper regelmäßig zu reinigen. Wischen mit einem feuchten Tuch reicht dabei völlig aus.
- Drehen Sie bei längerer Abwesenheit die Heizkörper herunter, aber nie ganz ab (nicht auf Stern). Denn ein Raum, der sich abgekühlt hat, benötigt im Endeffekt deutlich mehr Wärme, um wieder eine „normale“ Temperatur zu erreichen, als ein Raum der konstant eine niedrige Temperatur hält.
- Verzichten Sie auf eine Dauerlüftung mit Kippfenster, da die Wände zu sehr auskühlen und die Wiederbeheizung unnötig viel Energie fordert. Außerdem kann bei längerer Kippstellung der Fenster die Temperatur am Heizkörper unter 7 Grad Celsius fallen, wodurch der Heizkörper automatisch gemäß der Frostschutzsicherung anspringt. Steigen Sie stattdessen auf „Stoßlüften“ um. Durch diesen Durchzug gelingt Ihnen schneller ein Luftaustausch, was wiederum einen geringeren Energieverlust bedeutet. Wichtig: Drehen Sie beim Stoßlüften Ihre Heizung herunter.
- Achten Sie darauf, dass die Heizung in Zimmern, die nicht dauernd genutzt werden, nicht auf vollen Touren laufen.
- Schließen Sie alle Zimmertüren, sodass Sie andere Zimmer oder Flure nicht unnötiger Weise mit heizen.

### Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- Trennen Sie Ihren Müll konsequent. Verpackungen sollten auch nur in der Wertstofftonne entsorgt werden. Die Entsorgung der Wertstoffe ist in der Betriebskostenabrechnung kostenfrei, aber die Entsorgung zahlen Sie mit dem Kauf von Verpackungen über den grünen Punkt. Die Entsorgungskosten für die Hausmülltonne zahlen Sie über die Betriebskosten. Werfen Sie daher Verpackungen in die Hausmülltonne, so würden Sie die Entsorgung doppelt zahlen müssen.
- Lassen Sie keinen Sperrmüll im Hausflur oder Hauseingang stehen. Dadurch entstehen zusätzliche Entsorgungskosten.

### Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Lassen Sie keine Essensreste liegen und unterlassen Sie das Füttern von Tieren. Dadurch wird auch Ungeziefer angelockt, deren Bekämpfung Kosten verursacht.



### Kurz & kompakt

#### Sperrmüll

Lassen Sie bitte keinen Sperrmüll im Hausflur oder Hauseingang stehen. Sollte der Verursacher nicht gefunden werden, müssen wir die Kosten der Entsorgung leider auf alle Nutzer umlegen.

Um diese Mehrkosten zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen mit Ihrem Hausmeister in Kontakt zu treten. Dieser hat eventuell die Möglichkeit, kleine Mengen an Sperrmüll entfernen zu lassen.

Sollte Ihnen der Verursacher des Sperrmülls bekannt sein, bitten wir Sie, uns diesen zu nennen. Dadurch können Betriebskosten reduziert werden.

## 5. Welche Informationen finden Sie auf Ihrer Betriebskostenabrechnung?



### Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ist die Handhabung der Betriebskosten genau definiert:

#### § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

- (1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.
- (2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.
- (3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

#### § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

- (1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
- (2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

22

Ihr Abrechnungsschreiben enthält eine Vielzahl an Informationen, die auf den ersten Blick ein wenig verwirrend erscheinen können. Daher wollen wir Ihnen dieses Schreiben anhand der folgenden Punkte übersichtlich und verständlich erläutern.

**Seite 1** enthält die angefallenen Betriebskosten, welche mit Ihren Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Daraus ergibt sich entweder eine Nachzahlung oder ein Guthaben.

Auf **Seite 2** finden Sie einen Überblick über Ihre nächsten Mietzahlungen, berücksichtigt wurden dabei eventuelle Vorauszahlungsanpassungen und Ihr Abrechnungsergebnis. Falls Sie von Ihrem Konto abbuchen lassen, finden Sie auf dieser Seite auch alle Informationen zum SEPA-Verfahren (SEPA steht für Single Euro Payments Area. Damit bezeichnet man den einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum).

Aus **Seite 3** erfahren Sie, wer die für Sie zuständigen Kontaktpersonen bei Marzahner Tor sind. Weiterhin finden Sie dort die Übersicht zu Ihrem Anhang. Sie besteht aus mehreren Positionen und liegt jeder Abrechnung bei:

**Anhang 1:** Hier finden Sie die Aufstellung der Gesamtkosten im Überblick und dazu Ihre anteilig berechneten Kosten. Diese Kosten wurden Ihren geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Aus der Differenz beider Werte ergibt sich entweder eine Nachzahlung (angefallene Kosten > Vorauszahlung) oder ein Guthaben (angefallene Kosten < Vorauszahlung).

**Anhang 2:** Die Anpassung Ihrer monatlichen Vorauszahlung und Erläuterungen zu den einzelnen Betriebskostenarten.

**Anhang 3:** Die Aufstellung der haushaltsnahen Dienstleistungen.

**Anhang 4:** Die Einzelabrechnung des Ableseunternehmens.



### Kurz & kompakt

#### Haushaltsnahe Dienstleistungen

Hierbei handelt es sich um steuerbegünstigte Aufwendungen im Sinne des § 35a EStG. Sie erhalten mit Ihrer Abrechnung eine detaillierte Aufstellung dieser Kosten, die es Ihnen ermöglicht, Ihre Kosten von der Steuer abzusetzen. Dabei sollten Sie beachten, dass Sie 20 % bzw. maximal 1.200 Euro von der Steuer absetzen dürfen.

#### Widerspruch

Sollten Sie, aus welchen Gründen auch immer, einmal Widerspruch gegen Ihre Betriebskostenabrechnung einlegen, müssen Sie dabei bestimmte Fristen einhalten. Sie erhalten Ihre Betriebskostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach dem abzurechnenden Jahr. In der Regel ist das in den Monaten August bis September. Ihr Widerspruch müsste dann innerhalb eines Jahres nach Zustellung der Abrechnung bei uns eingegangen sein. Nach dem Zugang Ihres Widerspruchs erhalten Sie eine kurze Bestätigungsnachricht, dass Ihr Vorgang bei uns in Bearbeitung ist. Die Bearbeitung Ihres Widerspruchs erfolgt dann, abhängig vom Umfang Ihres Schreibens in einem Zeitraum von ungefähr 14 Tagen. Sie können natürlich auch die Abrechnungsunterlagen bei uns in der Geschäftsstelle einsehen. Dafür bitten wir Sie, im Vorfeld mit uns einen Termin zu vereinbaren.

23



### Kurz & kompakt

Wenn Sie Fragen zum Thema Betriebskosten oder zu Ihrer Abrechnung haben, setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

Frau Pohle:

Telefon: 030 549942-32, pohle@marzahner-tor.de

Herr Queck:

Telefon: 030 549942-38, queck@marzahner-tor.de

## 6. Welche Informationen finden Sie auf Ihrer Verbrauchsabrechnung?

Nachfolgend werden wir Ihnen ein Musterbeispiel einer Verbrauchsabrechnung darstellen und ausführlich erläutern. Dabei wird vor allem darauf eingegangen, wie der Anteil einer Abrechnungseinheit (Wohnung) aus den Gesamtkosten errechnet wird. Bei der Verbrauchsabrechnung werden jeweils die Kosten für Kaltwasser und die Kosten für Warmwasser und Heizung separat betrachtet und berechnet.

### 1. Abrechnungs- und Nutzungszeitraum

Angaben zur Liegenschaft, dem Abrechnungszeitraum bzw. Ihr Nutzungszeitraum. Der Abrechnungszeitraum, ist der Zeitraum in dem die Kosten entstanden sind. Ihr Nutzungszeitraum, ist der Zeitraum in dem Sie die Wohnung genutzt bzw. gemietet haben.

### 2. Ihre gesamten Verbrauchskosten

Hier finden Sie eine Übersicht über Ihre anteiligen Kosten, welche mit Ihren Soll-Vorauszahlungen gegenüber gestellt wurden. Daraus ergibt sich für Kaltwasser, Warmwasser und für die Heizung eine Gutschrift oder aber auch eine Nachzahlung. Nachfolgend finden Sie zu den oben angegebenen Kosten die Zusammensetzung.

### 3. Abrechnung der Kosten für Heizung und Wassererwärmung

In Ihrer jährlichen verbrauchsabhängigen Abrechnung erkennen Sie auch welche Gesamtkosten für Heizung/Warmwasser angefallen sind. Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten nicht für Ihren Aufgang angefallen sind, sondern für eine gesamte Liegenschaft. Eine Liegenschaft können mehrere Aufgänge beinhalten.

## VERBRAUCHSKOSTENABRECHNUNG

Liegenschaft : 11055 / Musterstraße

Mustermann, Max  
Musterstraße 22  
12679 Berlin

1

Objekt:  
Musterstraße 20-26  
12679 Berlin

Nutzer:  
08010000100002.02

Vertragsnummer: B000002560

Abrechnungszeitraum:  
01.01.20XX-31.12.20XX  
Tage: 365 Gradtage: 1000,00000

Nutzungszeitraum:  
01.01.20XX-31.12.20XX  
Tage: 365 Gradtage: 1000,00000

### IHRE GESAMTEN VERBRAUCHSKOSTEN

2

Ihre Kosten für Heizung			273,49 EUR
Ihre Kosten für Wassererwärmung			226,82 EUR
Ihre Kosten für Kaltwasser			261,53 EUR
Ihre Kosten für Heizung und Wassererwärmung		500,31 EUR	
Ihre Gesamtkosten			761,84 EUR
dav. Handwerkerdienstleistungen (§35a EStG)			
Wartung HAST		5,25 EUR	
Wartung KW-Filter		1,80 EUR	
Ihre Vorauszahlungen	Kosten	Vorauszahlung	Saldo
Heizung, Wassererwärmung (Nachzahlung)	500,31 EUR	492,00 EUR	8,31 EUR
Kaltwasser (Guthaben)	261,53 EUR	273,00 EUR	11,47- EUR
Guthaben	761,84 EUR	765,00 EUR	3,16- EUR

### ABRECHNUNG DER KOSTEN FÜR HEIZUNG UND WASSERERWÄRMUNG

#### 1. Aufstellung der gesamten Kosten für Heizung und Wassererwärmung

3

Versorg.Einh.: 014,MUS 20-26 Kostenart (Brennstoff in kWh)	Datum	Menge	Betrag EUR	Betrag EUR
Fernwärme	31.12.20XX	260.000,000	35.000,00	
Brennstoffkosten				35.000,00
Wartung HAST	31.12.20XX	1,000	350,00	
Betriebsstrom	31.12.20XX	1,000	80,00	
Abrechnungskosten		1,000	1.400,00	
Heiznebenkosten				1.830,00
Kosten Heizanlage =				36.830,00
Legionellenprüfung	31.12.20XX	1,000	270,00	
Zusatzkosten Wassererwärmung				270,00
Miete HKV	31.12.20XX	1,000	1.200,00	
Nutzerwechselabrechnung		7,000	40,00	
Miete WWZ	31.12.20XX	1,000	800,00	
Direktkosten				2.040,00
Summe Kosten für den Zeitraum 01.01.20 XX-31.12.20XX				39.140,00

**4. Warmwasser lt. Wärmemengenzähler**

In diesem Block werden die Kosten für Heizung und Warmwasser mittels des Wärmemengenzählers aufgeteilt. Der Wärmemengenzähler misst die Kilowattstunden (kWh), welche für die Wassererwärmung benötigt wurden. Mit diesem Verbrauch für die Wassererwärmung ermittelt man einen prozentualen Anteil am Gesamtwärmeverbrauch für Heizung und Wassererwärmung. Anschließend teilt man die Kosten gemäß dem prozentualen Anteil für Warmwasser und Heizung auf.

**5. Anteilige Kosten Heizung und Warmwasser**

In diesem Block finden Sie die Berechnung Ihrer anteiligen Kosten für Heizung und der Wassererwärmung. **Heizung:** Die Gesamtkosten der Heizung werden entsprechend des Umlageschlüssels auf Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Diese Gesamtkosten werden dann mit der Gesamtheizfläche bzw. Gesamteinheiten für die Verbrauchskosten geteilt. Das ergibt den Betrag je m<sup>2</sup>/Einheit. Mit diesem Betrag werden Ihre Quadratmeter Heizfläche und Ihre Einheiten für die Heizung multipliziert. Das Endergebnis ergibt Ihre anteiligen Kosten an der Heizung. **Wassererwärmung:** Die Berechnung ist ähnlich wie die der Heizkosten. Auch hier werden die Gesamtkosten auf Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Dann durch die gesamte Wohnfläche bzw. für die Verbrauchskosten durch die gesamten Kubikmeter Warmwasser geteilt. Das Ergebnis wird mit Ihren Quadratmetern Wohnfläche bzw. Ihren Kubikmetern Warmwasser multipliziert und es ergeben sich Ihre anteiligen Kosten für Warmwasser.

**6. Gesamtkosten Kaltwasser**

Bei Kaltwasser ist es ähnlich. Auch hier finden Sie zunächst die Gesamtkosten, die für die komplette Liegenschaft im Jahr angefallen sind.

26

**4**

Ermittlung der Kosten für Wassererwärmung laut Messung

Die Trinkwassererwärmungsenergie wurde gemessen mit einem Wärmemengenzähler (WMZ).  
 97.826,870 kWh für Wassererwärmung  
 260.000,000 kWh für Gesamtwärmeverbrauch

37,70 % für Warmwassererwärmung v. Gesamtwärmeverbrauch

Kosten der Heizanlage	36.830,00	EUR	
davon 37,70 % für Wassererwärmung	= 13.884,91	EUR	
zuzüglich Zusatzkosten Wassererwärmung	+ 270,00	EUR	
abzurechnende Wassererwärmungskosten			14.154,91 EUR
Kosten der Heizanlage	36.830,00	EUR	
abzüglich Kosten für Wassererwärmung	- 13.884,91	EUR	
abzurechnende Heizkosten			22.945,09 EUR

**5**

**2. Ihre Abrechnung für Heizung und Wassererwärmung**

Aufteilung der Kostensumme	Gesamtbetrag EUR	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Ihre Kosten EUR
<hr/>				
Heizung	22.945,09			
Festkosten Heizung	50,00% 11.472,54	2.800,000	m <sup>2</sup> Heizfl. *	42,000 = 172,08
Verbr.-Kosten Heizung	50,00% 11.472,55	110.000,000	Einheiten *	684,691 = 71,41
Miete HKV	1.200,00	80,000	elek.Vert. *	2,000 = 30,00
<b>Ihre Kosten für Heizung und Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX</b>				<b>273,49</b>
<hr/>				
Wassererwärmung	14.154,91			
Festkosten Wassererw.	30,00% 4.246,47	3.000,000	m <sup>2</sup> Wohnfl. *	45,000 = 63,70
Verbr.-Kosten Wassererw.	70,00% 9.908,44	900,000	m <sup>3</sup> Wasser *	13,000 = 143,12
Miete WWZ	1.000,00	50,000	WW-Zähler *	1,000 = 20,00
<b>Ihre Kosten für Wassererwärmung und Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX</b>				<b>226,82</b>
<b>Ihre Kosten für Heizung und Wassererwärmung und Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX</b>				<b>500,31</b>

**ABRECHNUNG DER KOSTEN FÜR KALTWASSER**

**6**

**1. Aufstellung der gesamten Kosten für Kaltwasser**

Versorg.Einh.: 00015, MUS 20-26 Kostenart	Datum	Menge	Betrag EUR	Betrag EUR
Wasserversorgung	31.12.20XX	1,000	10.000,00	
Wasserentsorgung	31.12.20XX	1,000	12.000,00	
Hauptkosten				22.000,00
Wartung KW-Filter	31.12.20XX	1,000	150,00	
Abrechnungskosten		1,000	300,00	
Nebenkosten				450,00
<b>Kosten Kaltwasser =</b>				<b>22.450,00</b>
Niederschlagswasser	31.12.20XX	1,000	1.600,00	
Miete KWZ	31.12.20XX	1,000	1.000,00	
Direktkosten				2.600,00
<b>Summe Kosten für den Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX</b>				<b>25.050,81</b>

**7. Abrechnung Kaltwasser**

Diese Gesamtkosten werden nun nach 100 % Verbrauch umgelegt. Das heißt, man teilt die Gesamtkosten durch die gesamten Kubikmeter Kalt- und Warmwasser und erhält den Betrag pro Kubikmeter. Mit diesem Betrag multipliziert man Ihre Kubikmeter Kalt- und Warmwasser. Man nimmt deshalb Ihre Kubikmeter für Kalt- und Warmwasser, da hier der reine Wasserverbrauch berechnet wird. Bei der Position Warmwasser zahlen Sie für die Wassererwärmung.

**8. Zählerstände**

Auf Ihrer verbrauchsabhängigen Abrechnung finden Sie auch immer die Aufstellung Ihrer Zählerstände im Detail. Sofern Sie einen Elektronischen-Heizkostenverteiler haben, können Sie die Werte der Heizkostenverteiler aus der Abrechnung mit den Werten im Gerät überprüfen.

Nutzer: 08010000100002.02

**2. Ihre Abrechnung für Kaltwasser**

Aufteilung der Kostensumme	Gesamtbetrag EUR	Gesamteinheiten	Ihre Einheiten	Ihre Kosten EUR
Kaltwasser	22.450,00			
Verbr.-Kosten Kaltwasser 100,00%	22.450,00 :	3.000,000 m³ Wasser *	36,000 =	209,53
Niederschlagswasser	1.600,00 :	50,000 Mietobj. *	1,000 =	32,00
Miete KWZ	1.000,00 :	50,000 KW-Zähler *	1,000 =	20,00
Ihre Kosten für Kaltwasser und Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX				261,534

**IHRE ZÄHLERSTÄNDE**

**1. Heizkostenverteiler (HKVEF, Stichtag)**

Verbr. je Gerät = (Ablesewert - Zählerstand alt)

Versorg.Einh.: 00014

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert	Zählerstand	Verbrauch je Gerät A
		per	alt	
K	H/65945336	31.12.20XX	158,620	0,000
W	H/65956423	31.12.20XX	526,071	0,000
Summe Verbrauchswerte für den Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX				684,691

**2. Warmwasserzähler (fortlaufend)**

Verbr. je Gerät = (Ablesewert - Zählerstand alt)

Versorg.Einh.: 00013

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert	Zählerstand	Verbrauch je Gerät A
		per	alt	
B	W/05566631	31.12.20XX	21,000	8,000
Summe Verbrauchswerte für den Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX				13,000

**3. Kaltwasserzähler (fortlaufend)**

Verbr. je Gerät = (Ablesewert - Zählerstand alt)

Versorg.Einh.: 00015

Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert	Zählerstand	Verbrauch je Gerät A
		per	alt	
B	K/05566656	31.12.20XX	38,000	15,000
B	W/05566631	31.12.20XX	21,000	8,000
Summe Verbrauchswerte für den Zeitraum 01.01.20XX-31.12.20XX				36,000

## 6. Welche Fragen treten am häufigsten auf?



30

### 1. Mein Nachbar hat eine Gutschrift in seiner Abrechnung bekommen. Warum muss ich eine Nachzahlung leisten?

Das ist in der Tatsache begründet, dass man unterschiedliche Abrechnungen nicht miteinander vergleichen kann. Jede Abrechnung ist individuell. Betriebskosten werden anteilig nach Wohnfläche (ausgenommen sind die verbrauchsabhängigen Betriebskosten und die Kosten für den Kabelanschluss) umgelegt. Sprich: Je größer eine Wohnung ist, desto mehr Kosten müssen Sie auch tragen. Desweiteren wird es schwer, Abrechnungen zu vergleichen, da Verbrauchswerte unterschiedlich sind, es Unterschiede zwischen Ein- und Zweirohrheizsystemen gibt, die Anzahl der Personen (verbrauchsabhängige Betriebskosten), die in einem Haushalt leben, zu Differenzen führen kann und es für verschiedene Quartiere individuelle Rahmenverträge gibt. Deshalb sollte jede Abrechnung für sich behandelt werden. Vergleiche sind in der Regel nicht zweckmäßig.

### 2. Im letzten Jahr habe ich eine Gutschrift erhalten. Warum muss ich dieses Jahr nachzahlen?

Das kann viele Gründe haben. Es könnten z. B. die Kosten von Dienstleistungsfirmen gestiegen sein sowie Gebühren von der Stadt Berlin. Ebenfalls denkbar: Auch Ihre individuellen Verbrauchswerte könnten eventuell aufgrund eines langen Winters angestiegen sein. Zudem gibt es den Fall, dass Ihre Vorauszahlung im Vorjahr nach unten (wegen Ihres hohen Guthabens) angepasst wurde, Sie aber deutlich mehr heizen mussten und/oder zusätzlich mehr Wasser verbraucht haben.

### 3. Warum werden die Mieter im Erdgeschoss nicht an den Kosten des Aufzuges beteiligt, wo sie ihn doch theoretisch benutzen könnten?

Aus Kulanzgründen hat Marzahner Tor die Erdgeschossmieter aus den Kosten für den Aufzug entbunden, da Sie ihn nicht benötigen, um Ihre Wohnung zu erreichen.

Eine Ausnahme bei der Entbindung der Aufzugskosten stellen unsere Objekte dar, wo bereits ebenerdige Anlagen installiert wurden.

### 4. Ich habe in diesem Jahr eine Gutschrift bekommen. Warum habe ich dennoch eine Erhöhung meiner Betriebskostenvorauszahlung erhalten?

Das erfolgt immer dann, wenn wir bereits im Vorfeld wissen, dass sich die Betriebskosten, z. B. aufgrund von Tarifierungsmaßnahmen, erhöhen werden. Es ist sozusagen eine Präventionsmaßnahme, damit sich mit den nächsten Abrechnungen keine Zahlungsschwierigkeiten für Sie ergeben, z. B. aufgrund einer hohen Nachzahlung.

### 5. Ich bin Anfang des Jahres ausgezogen. Warum bekomme ich trotzdem meine Abrechnung erst im nächsten Jahr?

Bei Ihrem Auszug fertigen wir ein Protokoll mit Ihren Ablesewerten an. Diese Werte stellen wir dem Abrechnungsunternehmen zur Verfügung. Allerdings werden die Abrechnungen nur einmal im Jahr rückwirkend erstellt, sodass erst nach dem 31.12. des Jahres die Abrechnung erstellt wird. Im darauf folgenden Jahr erhalten Sie ihre zeitanteilige Abrechnung. Es kann daher sein, dass Sie sich bis zu eineinhalb Jahren auf Ihre zeitanteilige Abrechnung gedulden müssen.

### 6. Die Kosten einer Betriebskosten-Position sind im Vergleich zum letzten Jahr enorm angestiegen. Wie kann so etwas innerhalb eines Jahres passieren?

Das kann viele Gründe haben. Zum einen steigende Kosten für Lohn und Material unserer Dienstleistungsfirmen, die diese Kosten weitergeben. Aber auch steigende Energiekosten – auch innerhalb eines Jahres – können zu diesen Mehrkosten führen.

### 7. Ich habe kaum geheizt. Warum habe ich dennoch ziemlich hohe Kosten bei der Position Heizung/Warmwasser?

Das hängt u. a. mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung zusammen, an die wir uns halten müssen. Diese besagt, dass die Verteilung der Heizkosten anteilig nach der Heizfläche und nach dem Verbrauch erfolgen muss. Das bedeutet, auch wenn Sie wenig heizen, müssen Sie immer einen festen Anteil, entsprechend Ihrer

Heizfläche bezahlen. Je größer Ihre Wohnung desto höher ist der Anteil an den Heizkosten. Die entsprechenden Verteilerschlüssel finden Sie in Ihrer Broschüre unter dem Punkt: Betriebskostenarten/Verbundene Heizungs- und Warmwasseranlage

### 8. Muss ich als Mieter die Betriebskosten für leer stehende Wohnungen zahlen?

Nein. Die Gesamtkosten werden auf die Gesamtwohnfläche einschließlich der Leerwohnungen verteilt. Sie werden nur für Ihren Anteil an der Gesamtwohnfläche mit Kosten belastet. Marzahner Tor trägt die Kosten für die Leerwohnungen. Sogar bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung für Heizung, Wassererwärmung und Wasser entstehen uns Kosten. Mindestens der festgelegte Anteil an der Wohn-/Heizfläche.

### 9. Bei mir werden meine Verbrauchsdaten per Funk abgelesen. Wie kann ich diese jetzt ohne Protokoll überprüfen?

Ihre Verbrauchsdaten für die Heizung werden jedes Jahr zum 31.12. per Funk abgelesen und an das Abrechnungsunternehmen übertragen. Die per Funk übertragenen Daten werden 12 Monate im Gerät gespeichert, so dass Sie die Werte mit der folgenden Abrechnung überprüfen können. Die Werte für Ihre Wasserzähler werden nicht gespeichert. Diese müssten Sie sich am 31.12. notieren.

### 10. Mein Wasserverbrauch ist so hoch, der Zähler muss defekt sein?

Die Prüfung durch ein Fachunternehmen wird für Sie kostenpflichtig, sobald die Firma keinen Defekt feststellt. Deshalb empfehlen wir, den Zähler zu Hause selbst zu überprüfen. Beim Verfahren des Ausliterns wird zuerst der Wasserzähler mit allen drei Nachkommastellen abgelesen. Die dritte Nachkommastelle ist die Literanzeige. Dann wird ein haushaltsüblicher Zehnliterimer vollständig befüllt (bei Einhebelmischbatterien, bitte die Einstellung des Hebels beachten). Anschließend wird der entsprechende Wasserzähler erneut mit allen drei Nachkommastellen abgelesen. Sollten Sie einen höheren Verbrauch feststellen, wenden Sie sich bitte schnellstmöglich an uns, damit wir Abhilfe schaffen können.

31



**11. Die haushaltsnahen Dienstleistungen kann ich in der Steuererklärung absetzen, allerdings geht mir die Betriebskostenabrechnung dafür zu spät zu?**

Die in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesenen Haushaltsnahen Dienstleistungen können Sie in die Steuererklärung mit angeben in dem Jahr in dem Ihnen die Abrechnung zu geht.

**12. Woran erkenne ich, ob ich zu viel verbraucht habe und damit zu hohe Kosten habe?**

Die Kosten verändern sich innerhalb des Abrechnungsjahres, damit ist eine Prognose wie hoch die Kosten werden nicht möglich. Anhand Ihrer Verbrauchswerte können Sie daher Ihre anteiligen Kosten nicht erkennen. Allerdings können Sie Ihren Verbrauch im Laufe des Jahres selbst überwachen, indem Sie quartalsweise oder auch in einem anderen Zeitraum Ihre Zähler ablesen und Ihren jetzigen Verbrauch mit Ihrem Vorjahresverbrauch vergleichen. So können Sie innerhalb des Jahres etwaige Mehrverbräuche feststellen.

**13. Wenn ich meine jetzige Vorauszahlung mit zwölf multipliziere, komme ich auf einen viel höheren Betrag als den Betrag der in der Abrechnung ausgewiesen wurde. Daher ist sicherlich meine Abrechnung falsch oder?**

Das hängt damit zusammen, dass wir jedes Jahr Ihre Vorauszahlungen anpassen, sodass die Berechnung der jetzigen Vorauszahlung mal 12 zu keinem korrekten Ergebnis führt. Daher müssen Sie schauen was hatten Sie für Vorauszahlungen im Abrechnungsjahr bis zum September und ab Oktober, da wir wahrscheinlich im Oktober des Jahres angepasst haben. Ihre vorherigen Vorauszahlungen finden Sie in Ihrer letzten Abrechnung. Sollten Sie daher eine Anpassung mit der letzten Abrechnung erhalten haben lautet die korrekte Berechnung beispielsweise:

40,00 Euro Vorauszahlung x 9 Monate (Jan. – Sept.)  
= 360,00 Euro  
42,00 Euro neue Vorauszahlung x 3 Monate (Okt. – Dez.)  
= 126,00 Euro  
126,00 Euro + 360,00 Euro = 486,00 Euro  
Vorauszahlung für 12 Monate

**14. Ich bin im Dezember eingezogen und habe so hohe Heizkosten, dass ich nachzahlen musste. Wie kann das sein?**

Die monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ist ein Durchschnittswert, welchen wir für ein Jahr berechnen. Der Heizbedarf ist aber innerhalb eines Jahres sehr unterschiedlich. In der heizintensiven Zeit verursacht man höhere Kosten, als beispielweise im Sommer. Über ein Jahr gleichen sich die Kosten wieder aus. Da Sie zu einer heizintensiven und damit auch zu einer kostenintensiven Zeit eingezogen sind, reicht die kalkulierte Vorauszahlung nicht aus und es kommt oftmals zu einer Nachzahlung. Verwaltungstechnisch ist es allerdings nicht möglich unterschiedliche Vorauszahlungen für die Heizmonate/Sommermonate zu berechnen und zu verwenden.

**15. Warum hat die Marzahner Tor schon jetzt die Wohnungen mit Rauchwarnmelder ausgestattet, obwohl man bis 31.12.2020 Zeit hat?**

Unabhängig von der o.g. maximalen Frist zur Nachrüstung möchten wir zu einer Verbesserung der Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter in unseren Genossenschaftswohnungen beitragen.

**16. Es hat noch nie gebrannt in meinem Aufgang, daher brauche ich doch gar keine Rauchwarnmelder?**

Das es noch nie gebrannt hat, ist sicherlich erfreulich. Dennoch gibt es keine Garantie dafür, dass dies auch in Zukunft so ist. Wir können bereits jetzt aufgrund der Erfahrungen aus dem Jahr 2017 sagen, dass die Rauchwarnmelder schon schlimmere Personen- und Sachschäden durch Brände verhindert haben.

**17. Kann der Rauchwarnmelder erkennen, ob eine Person anwesend ist?**

Nein. Das Gerät kann nicht feststellen, ob sich in der Wohnung Personen aufhalten.

**18. Was mache ich, wenn der Rauchwarnmelder piept?**

Sollte ein akustisches Signal vom Rauchwarnmelder ausgehen muss sofort überprüft werden, ob nicht irgendwo Rauchentwicklung feststellbar ist. Ist kein Feuer oder Rauchentwicklung erkennbar, kann das Signal verschiedene Ursachen haben. Die Bedienungsanleitung vom Rauchwarnmelder gibt dazu detailliertere Informationen unter anderem kann die Abstandskontrolle, die Demontageerkennung oder auch die Batterie Ursache des Signals im Rauchwarnmelder sein.

**19. Ist der Rauchwarnmelder mit der Feuerwehr verbunden?**

Die Rauchwarnmelder haben keine Verbindung zur Feuerwehr. Im Brandfall müssen Sie die Feuerwehr selbstständig rufen.

**20. Sind die Rauchwarnmelder in meiner Wohnung untereinander vernetzt?**

Nein, die Geräte in Ihrer Wohnung sind nicht miteinander verbunden.

## Persönliche Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### Impressum

**Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG  
Märkische Allee 210 A  
12679 Berlin

Telefon: 030 549942-0  
Telefax: 030 549942-29  
info@marzahner-tor.de  
www.marzahner-tor.de

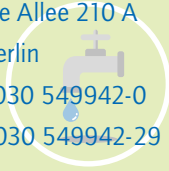
6. Auflage

**Layout, Satz:**

GUD.berlin GmbH  
www.gud.berlin

**Fotonachweis:**

Umschlag & Illustrationen: GUD.berlin, S. 3–4: G. Fuchshuber,  
S. 7, 13, 18, 24, 27, 28, 32, 35: Markus Bachmann,  
S. 17: BRUNATA-METRONA GmbH/ brunata-metrona.de,  
S. 19: Mareen Friedrich/fotolia,  
S. 31: Sean Locke/iStockphoto



**Marzahner Tor**

Wohnungsgenossenschaft  
Marzahner Tor eG

Märkische Allee 210 A  
12679 Berlin  
Telefon: 030 549942-0  
Telefax: 030 549942-29

[www.marzahner-tor.de](http://www.marzahner-tor.de)