

## Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung 2010

### 1. Was sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes und Gebäudes, also das Bewohnen, laufend entstehen. Hierzu gehören z.B. Grundsteuer, Entwässerung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Allgemeinstrom, Versicherungen (hierzu zählt die Wohngebäudeversicherung mit Feuer-/Leitungswasser-/Sturmversicherung sowie die Glas- u. Haftpflichtversicherung), Schornsteinreinigungskosten, eventuell Aufzugskosten, Gartenpflege sowie gegebenenfalls die Heizungswartung (sofern diese nicht schon in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt wird) und sonstige Kosten.

Die entstandenen Kosten werden so verursachungsgerecht wie möglich verteilt, d.h. auf die kleinste Einheit, z.B. Wohnung oder Haus. Trotzdem werden bei Kostenarten wie Versicherung oder Müllabfuhr die Beträge nicht gebäudeweise abgerechnet. Hier erfolgt eine Zusammenfassung zu einer sog. "Wirtschaftseinheit", weil diese Leistungen dadurch erheblich kostengünstiger in Anspruch genommen werden können.

### 2. Was geschieht mit Ihren monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen?

Sie als Mieter nehmen durch ihre Wohnungsnutzung die bereits vorstehend aufgezählten Leistungen in Anspruch. Daher sind die durch die Nutzung verursachten Kosten den Vorschriften entsprechend auch von Ihnen zu tragen. Wir als Vermieter leiten die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen an diejenigen Stellen weiter, von denen die Kosten erhoben werden (z.B. an die Stadt Neuss: Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, ..., an die Stadtwerke Neuss GmbH / Kreiswerke Grevenbroich GmbH: Allgemeinstrom, Wasserversorgung, Entwässerung, an andere Institutionen: Versicherungen, Schornsteinfeger, ...)

### 3. Wasserversorgungs- und Entwässerungskosten

Diese Kosten werden lt. Mietvertrag nach Wohnfläche abgerechnet. Eine Verteilung nach Wasserzählern je Wohnung erfolgt nur in den Fällen, in denen alle Wohnungen eines Hauses mit Wasserzählern ausgestattet sind und das Haus über einen eigenen Wasserhauptzähler verfügt. Sind noch nicht alle Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit mit Wasserzählern ausgestattet, so muss die Umlage der Wasserkosten nach wie vor nach der Wohnfläche erfolgen.

### 4. Besonderheiten

Sofern in Ihrer Betriebskostenabrechnung die Position **Gartenpflege** zweifach erscheint, ist dies dadurch bedingt, dass neben dem Stundenaufwand für die Allgemeingartenflächenpflege und den Winterdienst zusätzliche gärtnerische Arbeiten wie z.B. Sandaustausch des Spielkastens, Überarbeitung von Spielgeräten, Plattenneuverlegungen erforderlich waren.

Wie bereits mit der letzten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 durchgeführt, erfolgt die Umlage der Kabel-/SAT-Gebühren nach den tatsächlich entstandenen Kosten für den **Kabel-/SAT-Anschluss**, unter Berücksichtigung der hierfür geleisteten Vorauszahlungen. Aus der beigefügten Betriebskostenabrechnung ist zu entnehmen, dass sich die Kosten für den Kabelanschluss monatlich von 15,11 € um 0,60 € auf 15,71 € erhöht haben. Wir weisen diesbezüglich jedoch darauf hin, dass in dem von uns mit dem Kabelanbieter geschlossenen Sammelvertrag aufgrund der Anzahl der zu versorgenden Objekte weitaus günstigere Konditionen erzielt werden konnten, als würden Sie selbst einen Einzelvertrag mit einem Kabelanbieter abschließen. So würden Sie z.B. bei der Firma Unitymedia für den Kabelanschluss monatlich den Betrag von 17,90 € zahlen. Darüber hinaus sind in unseren Kabelgebühren die Wartungskosten bereits enthalten.

**Mit der Betriebskostenabrechnung 2010 haben wir die bisher unter der Position Sonstige Betriebskosten abgerechneten Kosten spezifiziert, d.h. die unter diese Position fallenden Kosten separat ausgewiesen. Somit wurde die Position Sonstige Betriebskosten in Ihrer Betriebskostenabrechnung 2010 durch die entsprechenden Einzelpositionen ersetzt, um die Nachvollziehbarkeit der umgelegten Betriebskosten zu optimieren. Es handelt sich hierbei um die nachfolgend genannten Leistungen, soweit Sie innerhalb der Wirtschaftseinheit, zu der Ihre Wohnung gehört, anfallen:**

- Wartung RWA (Rauchwärmeabzugsanlagen), Wartung Pumpe, Wartung Hebeanlage (Schmutzwasserhebeanlagen), Wartung Filter (Wasserfilter), Wartung Überstat. (Übergabestation), Wartung Lüftung (Bad), Wartung Impfanlage, Wartung Solaranlage, Wartung BMA (Brandmeldeanlage)
- Dachrinnenreinigung (Reinigung der Regenrinnen und Fallrohre sowie der Vordächer von Hauseingängen)
- Sperrmüllabholung (Entsorgung von Sperrmüll in gemeinschaftlichen Räumen, soweit ein Verursacher nicht festgestellt werden konnte)
- Ungezieferbekämpfung
- Hausm.-Notdienst (Hausmeisternotdienst)

Hinsichtlich der Kostenart Wartung Aufzug liegen uns von den beauftragten Unternehmen getrennte Rechnungen für die Bereiche Wartung und Instandsetzung vor. Ebenso liegen uns in Bezug auf die Kostenart Hausmeister separate Rechnungen für die Bereiche Betriebskosten und Instandsetzungs- bzw. Verwaltungsleistungen vor. In Ihrer Betriebskostenabrechnung wurden selbstverständlich nur die Rechnungen für den Bereich Wartung (Aufzugsanlage) und Betriebskosten (Hausmeister) in Ansatz gebracht.

### **Hinweise für zukünftige Abrechnungszeiträume**

Sie können zu niedrigeren Betriebskosten erheblich durch geringen Wasserverbrauch und sinnvollen Umgang mit Hausmüll beitragen, indem Sie z.B. öffentliche Glascontainer füllen, anstatt Gläser und Flaschen in den eigenen Hausmüll zu werfen oder wenn Sie sperrige Kartonverpackungen in Papp- / Papiercontainern entsorgen.

Die Entwicklung der einzelnen Kostenfaktoren versuchen wir durch regelmäßige Kostenkontrolle und Anpassung Ihrer Betriebskostenvorauszahlungen aufzufangen, um eventuelle Nachzahlungen auf diese Weise zu vermeiden bzw. geringer ausfallen zu lassen. **Außerdem besteht die Möglichkeit, Gartenpflege- und Hausreinigungskosten durch Eigenleistung zu senken.** Das kann aber nur hausweise, mit Zustimmung aller Mieter, nach gesonderter schriftlicher Vereinbarung mit uns erfolgen. Hierzu erbitten wir gegebenenfalls Ihre Nachricht.

**Tipp:** Auf unserer Internetseite [www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de) steht unter der Rubrik "Unternehmen \ Downloads \ Mieterinformation" dieses Dokument in deutscher, russischer und türkischer Sprache zum Download bereit!