

Detaillierte Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung - BKA 2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	2
Mindestangaben in einer Betriebskostenabrechnung:	2
Abrechnung/Abrechnungszeitraum/Nutzungszeitraum:.....	2
Vorauszahlungen für Betriebskosten	2
Abrechnungsschlüssel:.....	3
Verteilerschlüssel:	3
Kosten der Wasserversorgung	4
Kosten der Entwässerung	5
Kosten der Aufzugsanlagen	5
Kosten der Straßen- u. Gehwegreinigung	6
Kosten der Müllabfuhr	7
Kosten der Hausreinigung.....	9
Kosten der Gartenpflege	10
Kosten der Beleuchtung	10
Kosten der Sach- u. Haftpflichtversicherung	11
sonstige Betriebskosten	12
Hauswartkosten [Kosten der Objektbetreuer].....	12
Heizkostenabrechnung, inkl. Warmwasserversorgungsanlagen	13
Kosten der Grundsteuer	16
Kosten der Schornsteinreinigung/ Überprüfungsgebühren	16

Vorwort

Die gesetzliche Grundlage für die Umlagenabrechnung bilden die §§ 556, 556a und 560 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung).

Mindestangaben in einer Betriebskostenabrechnung:

Nach Entscheidungen des Bundesgerichtshofes müssen folgende Mindestangaben enthalten sein:

- Zusammenstellung aller Kosten
- Angabe der Umlageschlüssel
- Berechnung Ihres Kostenanteils
- Abzug Ihrer Vorauszahlungen.

Abrechnung/Abrechnungszeitraum/Nutzungszeitraum:

Die Abrechnung bezieht sich auf einen bereits vergangenen Zeitraum, ein Kalenderjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Haben Sie nicht das gesamte Kalenderjahr in Ihrer Mieteinheit gewohnt, wird in der Abrechnung Ihr Nutzungszeitraum berücksichtigt. Der Nutzungszeitraum ist der Mietvertragszeitraum im Abrechnungsjahr.

Ist der Nutzungszeitraum kürzer als der Abrechnungszeitraum, da Sie innerhalb des Abrechnungsjahres ein- und/oder ausgezogen sind, wird dieser verkürzte Zeitraum in Ihrer Abrechnung über eine Kürzung der Fläche abgebildet.

So wird dies für Ihre Mieteinheit berechnet und als Tabelle unterhalb der Kostenübersicht dargestellt:

$$\begin{aligned} & \text{Wohnfläche Mieteinheit} / 360 \text{ Tage} \times \text{Mietdauer im Abrechnungszeitraum} \\ & = \text{Ihre (gekürzte/anteilige) Wohnfläche.} \end{aligned}$$

Vorauszahlungen für Betriebskosten

Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung gemäß § 560 (4) BGB eine Anpassung auf eine angemessene Höhe durch Erklärung in Textform vornehmen. Angemessenes Vorauszahlen schützt den Mieter vor hohen Nachzahlungen. Wir können die Vorauszahlungen für künftige Zeiträume, ohne Ihre vorherige Zustimmung, in angemessener begründeter Höhe anheben. Gründe können sein: Mehrverbrauch im Vorjahr, Preiserhöhungen, Tarifänderungen.

Abrechnungsschlüssel:

Der Abrechnungsschlüssel der WHG ist die Fläche.

Die für Ihre Abrechnung maßgeblichen Umlageschlüssel stellen sich wie folgt dar:

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| ➤ Gesamtfläche | = | Wohnfläche und Gewerbefläche (wenn vorhanden) |
| ➤ Wohnfläche | = | Fläche aller Wohnungen im Objekt |
| ➤ Gewerbefläche | = | Fläche aller Gewerbeeinheiten im Objekt |
| ➤ Verbrauch gem. Abrechnungsdienst | = | Kosten, Abrechnung direkt nach Zähleinrichtung |
| ➤ direkte Zuordnung ME | = | direkte Kosten für diese Wohnung bzw. Mieteinheit (z. B. Wartungskosten eines Gasgerätes) |

Je nach Kostenart kann die Gesamtfläche variieren. Man unterscheidet dabei drei verschiedene Möglichkeiten:

- Fläche des abzurechnenden Objektes
- Fläche Aufgang
- Fläche Mieteinheit.

Verteilerschlüssel:

Alle Kosten, die nicht direkt dem Nutzer zugeordnet werden können, werden im Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzfläche Ihrer gemieteten Einheit zur Gesamtfläche der Wirtschaftseinheit bzw. Abrechnungseinheit, zum Beispiel Hausaufgang verteilt. Leerwohnungen werden entsprechend Ihrer Wohnfläche genau wie vermietete Wohneinheiten mit anteiligen Kosten belastet, welche vom Eigentümer getragen werden. Den zur jeweiligen Abrechnungsposition angewandten Verteilerschlüssel entnehmen Sie bitte der beiliegenden Kostenaufstellung.

Kosten, die der Verbrauchserfassung unterliegen, werden objekt- und wohnungsbezogen nach §§ 6 - 9 Heizkostenverordnung abgerechnet.

Verteilung der Kosten:

Abrechnungsschlüssel (saniert): 70 % individueller Verbrauch / 30 % nach Wohnfläche
Abrechnungsschlüssel (unsaniert): 50 % individueller Verbrauch / 50 % nach Wohnfläche.

Kosten der Wasserversorgung

darin enthalten: Kosten des Wasserverbrauchs (Trinkwasserzähler und Gartenwasserzähler), Abwasserentsorgung mit Grund- und Anschlussgebühren, Reinigung Trinkwasserfilter. Die Kosten der Wasserversorgung wurden anhand der Gebührenbescheide des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (ZWA) ermittelt.

Die Gebühren des ZWA Eberswalde waren von 2012 bis 2022 unverändert. Seit dem 01.01.2023 wurden die Gebühren angepasst.

Verbrauchsgebühr je m³ netto (Schmutzwasser = ohne Steuer):	bis 31.12.2022	seit 01.01.2023
Trinkwasserversorgung (TW):	1,15 € netto (1,23 € brutto)	1,34 € netto (1,43 € brutto)
Leitungsgebundene Schmutzwasserbeseitigung (SW):	3,95 €	3,42 €
Mobile Schmutzwasserbeseitigung (z.B. Sammelgruben):	8,65 €	10,91 €
Grundgebühr netto (monatlich) bei Nenndurchfluss maximal:		
QN 1,5 = Q ₃ 2,5	TW 9,00 € / SW: 14,00 €	unverändert
QN 2,5 = Q ₃ 4,0	TW 15,00 € / SW: 23,33 €	unverändert
QN 6,0 = Q ₃ 10,0	TW 36,00 € / SW: 56,00 €	unverändert
Sammelgruben:	10,00 € je Grube	unverändert

Grundlage für die Verteilung der Wasserkosten sind die Werte auf der Hauptwasseruhr.

Vom ZWA bestätigte Abzugszähler (Gartenwasserzähler) werden ohne Abwasserkosten berechnet und gesondert in Ihrer Abrechnung ausgewiesen. Bei einer verbrauchsabhängigen Wasserabrechnung werden die Werte der Wohnungswasserzähler als Grundlage für die Verteilung der Wasserkosten genutzt.

Für die individuelle Verbrauchsabrechnung kommen noch weitere Kosten (Geräte-/Zählermiete, Servicekosten der Verbrauchserfassung) vom Dienstleister (Brunata und ISTA) hinzu.

Ihre wohnungsbezogenen Kosten sind der beiliegenden Abrechnung des Abrechnungsdienstleisters zu entnehmen.

Kosten der Entwässerung

darin enthalten: Gebührenbescheid der Stadt Eberswalde für Niederschlagsentwässerung, Reinigung der Regeneinläufe, Reinigung der Schmutzwassergrundleitung.

Die Satzung der Stadt Eberswalde für die Erhebung der Gebühren für Niederschlagsentwässerung hat sich wie folgt entwickelt:

bis 31.12.2018:	6,29 € pro Berechnungseinheit [BE] (je 10 m ² Dachfläche)
bis 31.12.2020:	6,72 € pro BE
seit 01.01.2021:	7,37 € pro BE

Es besteht ein Service- und Wartungsvertrag mit folgendem Inhalt:

- die regelmäßige Reinigung der Regenwasser-Straßeneinlaufschächte und Anschlussleitungen,
- die regelmäßige Reinigung der Schmutzwassergrundleitung und
- die regelmäßige Reinigung der Regen- und Drainageleitungen

Die Wartungsarbeiten an den Entwässerungsleitungen sind wiederkehrend vereinbart worden. Der Rhythmus der Durchführung ist objektkonkret und nicht immer „jährlich“ festgelegt worden. Der Aufwand für die Wartung kann daher in den einzelnen Jahren differenzieren.

Hinweis:

Für das Jahr 2023 wurde eine 5%ige Preisanpassung geltend gemacht. Ab 01.01.2024 wurde der Wartungsvertrag durch eine EU-weite Ausschreibung erneuert. Dies kann weitere Preisveränderungen zur Folge haben.

Kosten der Aufzugsanlagen

darin enthalten: Kosten der Wartung [Kosten der Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage], Kosten der regelmäßigen Überprüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft [TÜV - Haupt- und Zwischenprüfung, wechselt jährlich], Kosten des Telefonanschlusses der Notrufleitung, Kosten des Betriebsstroms sowie die Kosten der Reinigung der Anlage (Hausreinigung).

Die Grundpreise für die Hauptprüfung einer Aufzugsanlage liegen zwischen 250 € und 450 € im Jahr und für eine Zwischenprüfung liegen sie zwischen 100 € und 150 € im Jahr. Die Höhe des Grundpreises richtet sich nach der Anzahl der Zugänge. Die Preise für die Wartung der Aufzugsanlagen sind zum 01.07.2023 um 9,1 % und um 4,3% für die Notrufvorrichtung gestiegen.

Die Umlage der Kosten erfolgt auf alle Wohnungen bzw. Gewerbe, falls vorhanden.

Kosten der Straßen- u. Gehwegreinigung

darin enthalten:

- Jahresgebührenbescheide der Stadt Eberswalde für die Reinigung öffentlicher Straßen
- Rechnungen der dienstleistenden Firmen für Straßenreinigung und Winterdienst entsprechend der Anliegerpflichten der gültigen Straßenreinigungssatzung der Stadt Eberswalde und Reinigung/Winterdienst der grundstückseigenen Wege, Straßen, Zufahrten, Müllplätze, Parkplatzzufahrten (inkl. Grau- und Grobreinigung, Silvesterreinigung, Streugutaufnahme, Schnittgerinne, Rinnsteine).

Gemäß aktueller Satzung der Stadt Eberswalde über die Erhebung von Gebühren für die Reinigung von öffentlichen Straßen, gelten folgende Gebühren je berechneten Meter:

	seit 01.01.2021	seit 01.01.2023
Zone 1 (Winterdienst)	0,39 €	0,96 €
Zone 2 (Straßenreinigung)	1,75 €	1,99 €
Zone 3 (Winterdienst und Straßenreinigung)	2,14 €	2,95 €

Bei den dienstleistenden Firmen wirken sich die inflationäre Entwicklung, die Anpassungen des Mindestlohnes sowie Tarifänderungen bei den Lohnkosten für das Reinigungsgewerbe mit einem Kostenanstieg weiterhin aus. Für das Jahr 2023 erfolgte daraus eine Preisanpassung um 3,51 %.

Hinweis: Für das Jahr 2024 wurden weitere Anpassungen um 3,85 % angekündigt (gilt auch für die Kostenarten Hausreinigung und Gartenpflege).

Die Graureinigung [auch Sommerreinigung genannt] wird in der Regel vom 01.04. bis zum 31.10. eines Jahres anfallen. Der Winterdienst wird in der Regel vom 01.11. bis 31.03. eines Jahres anfallen.

Der Winterdienst enthält zwei Kostenfaktoren:

- **Basisentgelt** (Saison: 01.11. – 31.03.) pauschal

Darin sind alle Nebenkosten enthalten, insbes. Rufbereitschaft, das Vorhalten von Kraftfahrzeugen, Arbeitsmaschinen, Werkzeugen, Material und Geräten, Streugut und dessen fachgerechte Entsorgung sowie Verwaltungsaufwendungen (Kosten zur Lagerung, Anmietung von Standflächen usw.).

Die Kosten des Basisentgeltes entstehen unabhängig von einem Einsatz innerhalb der Saison.

- **Einsatzentgelt** (Saison: 01.11.-31.03.) je Stunde

Umfasst den tatsächlichen Einsatz am Tag des Schneefalls und der Eisentstehung bzw. dessen Beseitigung incl. aller Nebenleistungen (Material, Dokumentation, Abfahren des Schnees etc.).

Die Kosten entstehen nur, wenn ein Einsatz aufgrund der Witterungserscheinungen erforderlich war.

Da diese Kosten abhängig vom Wetter sind, werden sie von Saison zu Saison variieren und sind somit in der Höhe nicht mehr vorhersehbar.

Preisanpassung für das Jahr		Anpassung in %:
01.01.2019	um	4,18 %
01.01.2020	um	4,02 %
01.12.2020	um weitere	1,93 %
01.01.2021	um	4,08 %
01.01.2022	um	3,56 %
01.01.2023	[Index], um	10,39 %
01.01.2024	[Index], um	3,8 %

(gleiches gilt für die Kostenarten Hausreinigung und Gartenpflege).

Seit 2023 greift, gemäß Vertrag, die Preisanpassungsklausel nach dem Verbraucherpreisindex. Infolge der hohen Inflationsrate erhöhten sich die Einheitspreise um ca. 10,39 %.

Hinweis: Ab 2024 erhöhen sich die Preise um weitere 3,8%.

Kosten der Müllabfuhr

darin enthalten: Gebührenbescheide auf der Grundlage der Gebührensatzung, Kosten für Recycling, Sperrmüllentsorgung, Sonderabfahren, Sondermüllentsorgung. Kosten für das Öffnen und Schließen der Müll-Einhausung (Rahmenvertrag mit der BDG) und Bereitstellungskosten ggf. auch durch Dritte. Die Kostenverteilung erfolgt getrennt nach Müllabfuhr für Wohnungen und Müllabfuhr für Gewerbe.

Seit dem 01. Januar 2022 gilt die neue Gebührensatzung für Abfallentsorgung im Landkreis.

Hinweis: Ab 2024 werden die Müllgebühren erneut erhöht.

Personengebühren	bis 31.12.2019	ab 01.01.2020	ab 01.01.2022	ab 01.01.2024
[pro Monat und Einwohner]	2,85 €	3,80 €	4,70 €	5,90 €
[pro Jahr und Einwohner]	34,20 €	45,60 €	56,40 €	70,80 €

Leistungsgebühr/ Behältergröße	Leistungsgebühr je Behälter und Monat			
	bis 31.12.2019	ab 01.01.2020	ab 01.01.2022	ab 01.01.2024
MGB 60	0,65 €	0,85 €	1,10 €	1,50 €
MGB 80	0,85 €	1,10 €	1,40 €	2,00 €
MGB 120	1,30 €	1,65 €	2,10 €	3,00 €
MGB 240	2,60 €	3,25 €	4,30 €	6,00 €
MGB 1100 (wöchentliche Abfuhr)	35,00 €	44,50 €	59,10 €	82,00 €
MGB 1100 (2 x wöchentlich)	70,00 €	89,00 €	118,10 €	164,00 €
MGB 1100 (14-tägige Abfuhr)	17,50 €	22,25 €	29,50 €	41,00 €

Leistungsgebühr/ Behältergröße	Leistungsgebühr je Behälter und Jahr			
	bis 31.12.2019	ab 01.01.2020	ab 01.01.2022	ab 01.01.2024
MGB 60	7,80 €	10,20 €	13,20 €	18,00 €
MGB 80	10,20 €	13,20 €	16,80 €	24,00 €
MGB 120	15,60 €	19,80 €	25,20 €	36,00 €
MGB 240	31,20 €	39,00 €	51,60 €	72,00 €
MGB 1100 (wöchentliche Abfuhr)	420,00 €	534,00 €	709,20 €	984,00 €
MGB 1100 (2 x wöchentlich)	840,00 €	1.068,00 €	1.417,20 €	1.968,00 €
MGB 1100 (14-tägige Abfuhr)	210,00 €	267,00 €	354,00 €	492,00 €

Bei einem Ein-Personen-Haushalt [mit einem 60-L-Behälter] fallen seit 2022 jährlich 13,80 € mehr an, die Kosten steigen auf 69,60 € [ohne weitere Kosten, wie z.B. Servicegebühren]

Behälteränderungsgebühr	Pro Behälter 2020/2021	Pro Behälter seit 2022
Neuanmeldung/Abmeldung:	00,00 €	00,00 €
Aufstellung, Abholung, Wechsel	16,90 €	19,95 €
Änderung Leerungszyklus MGB 1.100 l	6,40 €	7,90 €

Seit dem 01.01.2022 erfolgt im Landkreis Barnim die Sammlung von Leichtverpackungen über die gelbe Tonne. Der zuständige Entsorger ist die Firma REMONDIS Brandenburg GmbH, NL Werneuchen.

Die Servicegebühren (Ziehservice) je Behälter wurden ab 2022 ebenfalls angehoben. z.B.: Servicegebühr bis 15 m (Ausführung durch die BDG) je Behälter (MGB 60,80,120 und 240): von 2,90 €/Monat (34,80 €/Jahr) auf 3,50 €/Monat (42,00 €/Jahr).

Im Jahr 2023 gab es keine Preisanpassungen.

Ab 15 m [BOBR ab 5 m] erfolgt der Ziehservice durch einen Dienstleister: Hier blieben die Preise bei durchschnittliche 6,00 € netto (7,14 € brutto) je Ziehung/BOBR (1.100 l) und durchschnittliche 5,00 € netto (5,95 € brutto) je Ziehung/Behälter (60 – 240 l).

Hinweis 2024:

Ab 2024 erfolgt eine weitere Erhöhung der Servicegebühr bis 15 m (Ausführung durch die BDG) auf 4,10 €/Monat (49,20 €/Jahr).

Für den Ziehservice ab 5 m für BOBR [1.100 l] und ab 15 m für die restlichen Müllbehälter [Tonnen 60-240 l] gab es zum 01.04.2024 einen Dienstleisterwechsel. Der Preis je Ziehung beträgt 7,12 €/netto/Behälter (8,47 € brutto) für alle Behältergrößen und -farben [BOBR mit 1.100 l, Tonnen von 60 - 240 l].

Kosten der Hausreinigung

darin enthalten: Treppenreinigung, Reinigung der Überdächer, Eingangsbereiche und Windfänge, Glasreinigung für Hauseingangstüren und Treppenhausfenster, Reinigung der gemeinschaftlichen Kellerflächen und Kellerlichtschächte, Briefkästen, Lampen, Haustüren, Klingelanlagen, Treppengeländer.

Die Tarifierungen des Gebäudereiniger-Handwerks wirken sich ebenfalls auf die Kosten der Hausreinigung aus.



Nach einer europaweiten Ausschreibung wurde die Hausreinigung ab dem 01.07.2022 an einen neuen Dienstleister vergeben. Aufgrund von Qualitätsmängeln wurde die Zusammenarbeit mit dem Dienstleister beendet und ab dem 01.01.2023 an einen anderen Bieter aus dem Vergabeverfahren vergeben. Das hat Auswirkungen auf die Preise.

Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen, Grün- und Rasenflächen, Baum- und Heckenschnitt, der Austausch von Pflanzen und Gehölzen, Reinigung und Pflege von Baumscheiben, Entsorgung von Baum- und Gartenabfällen, Laubentfernung, Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen, alters-, witterungs- oder umweltbedingtes Beseitigen von Pflanzenteilen, Benzin für Rasenmäher.

Ebenfalls enthalten sind die Kosten für die Spielplätze: Pflege, Wartung, Revision von Spielplätzen einschließlich Austausch von Sand, Wartungskosten für Geräte und die Kosten der Ungezieferbekämpfung.

Hinweis: Ab dem 01.01.2024 wurde die Baumkontrolle zur Überprüfung der Verkehrssicherheit (Zustand, Standort, Veränderungen im Baumumfeld etc.) sowie die wöchentliche Inspektion der Spielplätze durch einen Dienstleister eingeführt. Dadurch fallen entsprechende Mehrkosten an.

Kosten der Beleuchtung

darin enthalten: Hausflurbeleuchtung, gemeinschaftliche Kellerbeleuchtung, Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Kosten des Stromes für gemeinsam genutzte Gebäudeteile, wie Zugänge, Treppenflure, Keller etc.

Hinweis 2024:

Der Liefervertrag für die Stromversorgung (gültig von 2020-2023) endete zum 31.12.2023. Der neue Liefervertrag wurde über ein europaweites Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die WHG hat die Belieferung zu 100 % aus regenerativen Energiequellen vereinbart.

Die Auswirkungen der Energiekrise haben gezeigt, dass wir das Preisniveau des abgelaufenen Liefervertrages nicht mehr erzielen konnten. Strom wird auch für die Mieter der WHG ab 2024 teurer.

	2020-2023	2024
Verbrauchsabhängiger Arbeitspreis	6,59 € ct/kWh brutto	19,76 € ct/kWh brutto

Die gesetzlichen Umlagen, die Grundpreise Netz und die Entgelte für Messstellenbetrieb unterliegen Schwankungen. Änderungen treten zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntgabe durch die Bundesnetzagentur in Kraft.

Preisbremse Strom 2023

Ab 01.01.2023 gelten neue gesetzliche Grundlagen durch die Einführung der Strompreisbremse (StromPBG - Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse). Die Strompreisbremse gilt nur für das Jahr 2023.

80 % des Stromverbrauchs wurden im Jahr 2023 mit 40 ct/kWh gedeckelt. Die übrigen 20 % Ihres Verbrauchs wurden mit dem gültigen Arbeitspreis (in voller Höhe) abgerechnet.

Da wir einen Rahmenvertrag für die Versorgung von Strom mit den Stadtwerken Frankfurt/Oder haben, gelten hier feste Preise (siehe oben). Die Preisbremse kommt daher bei den Objekten der WHG nicht zum Tragen.

Kosten der Sach- u. Haftpflichtversicherung

darin enthalten: Gebäudeversicherung (Sturm, Leitungswasser, Feuer, Vandalismus), Haftpflichtversicherung.

Die Höhe der Gebäude- und Haftpflichtversicherungsprämie je Wohneinheit stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Versicherung je Berechnungseinheit (brutto)	
	Gebäude	Haftpflicht
2019	45,37 €	3,58 €
2020	64,57 €	3,59 €
2021	76,24 €	3,59 €
2022	83,97 €	3,59 €
2023	96,33 €	3,59 €

Die Versicherung wird zunächst für alle Wohnungen des Hauses berechnet. Der Gesamtbetrag des Hauses wird nach den Wohnflächen umgelegt.

Es wird bei den Versicherungsbeiträgen zwischen Wohnung und Gewerbe unterschieden. In den Objekten, in denen Gewerbeeinheiten vorhanden sind, werden die Versicherungsbeiträge für die Wohnungen und für Gewerbeeinheiten getrennt ausgewiesen. Für Gewerbeeinheiten mit einer Fläche größer als Einhundert Quadratmeter erhöht sich der Versicherungsbeitrag der Gebäudeversicherung für jede angefangene 100 m² um die Kosten für eine Berechnungseinheit.

Für besonders betroffene Objekte gibt es eine Elementarschadenversicherung (29,27 € je BE (Berechnungseinheit – Wohn- bzw. Gewerbeeinheit)).

sonstige Betriebskosten

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 der BetrKV, die nicht unter einer anderen Abrechnungsposition abzurechnen sind, namentlich die Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen.

- die Kosten der Wartung / Überprüfung von Feuerlöschern und Blitzschutzanlagen,
- die Kosten der Reinigung und Wartung von Abwasserrohren, Dach-, Entwässerungs- und Ablaufrinnen,
- die Kosten der Überprüfung von Elektroanlagen,
- die Kosten des Betriebs und der Wartung von automatischen Rollläden- und Torschließsystemen sowie von Gegensprech- und Türöffneranlagen,
- die Stromkosten für die Beleuchtung von Parkplätzen sowie die Kosten für deren regelmäßige Reinigung
- die Kosten der Überprüfung / Revision von Gasleitungen,
- die Kosten der Wartung von Gasgeräten,
- die Kosten der Wartung von Brandschutztüren,
- die Kosten der Wartung für Sicherheits- und Notbeleuchtung,
- die Kosten der Wartung für Schrankenanlagen,
- die Kosten für die Wartung von Abwasserpumpenanlagen,
- die Kosten der Wartung für Türschließanlagen,
- die Kosten für die Wartung, Leasing und Abrechnung von Brandmeldern und Brandmeldeanlagen sowie Rauchwarnmeldern und Rauchwarnmeldeanlagen,
- die Kosten der Wartung der Rauchabzugsanlagen,
- die Kosten der Wartung und Reinigung der Be- und Entlüftungsanlagen inkl. der Lüfter in Küchen und Bädern.

Die Zeitintervalle für die Durchführung der einzelnen Arbeiten sind unterschiedlich – die Spannen reichen von mehrmals im Jahr bis zu Abständen von mehreren Jahren. So erklären sich die schwankenden Kosten in dieser Abrechnungsposition. Es werden aber nur Kosten abgerechnet, die im jeweiligen Jahr auch tatsächlich angefallen sind.

Hauswartkosten [Kosten der Objektbetreuer]

hierzu gehören: Lohnkosten, gesetzliche Sozialabgaben für den Objektbetreuer im Sinne der Betriebskostenverordnung.

Die Objektbetreuer haben wiederkehrende Aufgaben wie zum Beispiel:

- Funktionskontrollen (Aufzüge, Hausanschlussstationen – Fernwärme, Gas)

- Überprüfung / Kontrolle Rauchwarnabzugsanlagen (RWA), Brandmeldeanlagen (BMA), Feuerlöschanlagen und Brandschutzanlagen
- Kontrolle der Zugänglichkeit von Rettungs- und Fluchtwegen
- Kontrolle der Haus- Keller- und Dachbodenbeleuchtung sowie aller Gemeinschaftsräume, Plätze und Wege
- Objektkontrollen zur Einhaltung von Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit - Durchsetzung der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters
- Kontrolle und Durchsetzung der Leistungen von Dienstleistern (Winterdienst, Straßen u. Gehwegreinigung, Grünanlagenpflege, Müllabfuhr)
- Protokollierung und Dokumentationen von Kontrollgängen.
- Kontrolle und Abnahme von Leistungen der Wartungsfirmen
- Kontrolle / Überwachung und Spülen von Trinkwasserfiltern
- Kontrolle und Überprüfung der Haus- und Hoftüren
- Weiterleitung unmittelbarer Reparatur- und Störungsmeldungen durch die Mieter
- Annahme von Lieferungen vor Ort
- Sofortige Säuberung von Spontanverschmutzungen, Kontrolle von Müllstellplätzen auf Sauberkeit und Füllstände der Müllbehälter
- Meldungen von Havarien, Mängeln und Unregelmäßigkeiten an die Kundenbetreuung und Reparaturhotline
- Sofortmaßnahmen zur Abwendung von Gefährdungen und Vermeidung von Unfällen und Folgeschäden (Abschalten / Absperrern von Anlagen, Sicherung von Öffnungen, Schächten, Sturz – u. Stolperstellen)

Heizkostenabrechnung, inkl. Warmwasserversorgungsanlagen

darin enthalten: Heizkosten und Warmwasserkosten des Wohnhauses, Abrechnungs- und Ablesegebühren vom Abrechnungsdienstleistern, Miet- und Leasingkosten für die Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, Kosten der UVI (unterjährig Verbrauchsinformation), Betriebsstrom und Wartung der Hausheizung bzw. Hausanschlussstation. Kosten der Trinkwasseranalyse (Legionellenprüfung) gehören zu den Warmwasserkosten. Die Prüfung ist mindestens alle drei Jahre durchzuführen. Gemäß Heizkostenverordnung (HeizkV, § 9) werden die Energiekosten für die Erwärmung des Trinkwassers mittels eines Wärmemengenzählers ermittelt. Die Verbrauchskosten können sich auf Grund des eigenen, individuellen Wärmebedürfnisses unterschiedlich bei den Mietern darstellen. Die individuellen Verbrauchskosten sind der beiliegenden Abrechnung Ihres Abrechnungsdienstleisters zu entnehmen.

Die Preise für die Wärmelieferung richten sich nach der Art der Beheizung (Fernwärme, Erdgasheizung oder gewerbliche Wärmelieferung). Die gültigen Preise sind den jeweiligen Rechnungen für das betreffende Objekt zu entnehmen und können bei der WHG eingesehen werden.

Änderungen ab 2021 - 2023

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist Bestandteil der von der Bundesregierung geplanten Energie- und Klimawende. Das vom deutschen Bundestag beschlossene Gesetz ist am 20.12.2019 in Kraft getreten. In diesem Gesetz wurde festgelegt, dass ab 01.01.2021 für den CO₂-Ausstoß von Kraft- und Brennstoffen (z.B. Benzin oder Erdgas) Emissionszertifikate erworben werden müssen. Die anfallenden Kosten für die Emissionszertifikate führen dazu, dass Brennstoffe (z.B. Erdgas) teurer werden. Das ist vom Gesetzgeber so vorgesehen, denn die höheren Kosten sollen Anreize schaffen, mehr Energie zu sparen, auf klimaschonende Technologien umzusteigen und mehr erneuerbare Energien zu nutzen.

Für die kommenden Jahre betragen die Kosten nach BEHG:

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
Kosten in €/t CO ₂ -Ausstoß	25 €/t	30 €/t	30 €/t	35 €/t	45 €/t

Die CO₂-Steuer bleibt für das Jahr 2023, wie im Jahr 2022 bei 30 €/t. Bis zum 31.12.2022 wurden zu 100 % die Mieter mit der berechneten CO₂-Steuer belastet.

Seit dem 01.01.2023 gilt das CO₂-KostAufG [Kostenaufteilungsgesetz].

Die Kostenbeteiligung der **Vermieter** und **Mieter** erfolgt nun prozentual und richtet sich nach der Energiebilanz des Hauses. [10-Stufenmodell]

Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Klimaneutrales Erdgas

Ihre Verbrauchsstellen werden durch uns zu 100 % mit klimaneutralem Erdgas versorgt. Klimaneutrales Erdgas (Ökogas) wird im Sinne des BEHG als normales Erdgas behandelt, so dass für klimaneutrales Erdgas ebenfalls die o.g. CO₂-Kosten anfallen.

Preisbremsen Gas- und Fernwärme 2023

Zum 01.01.2023 wurde das EWVPG (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz) eingeführt.

Die Gas- und Wärmepreisbremse gilt nur für das Jahr 2023.

Für 80 % des Gasverbrauches wurde ein Gaspreisdeckel in Höhe von 12 ct/kWh eingeführt. Der restliche Verbrauch wurde mit dem gültigen Preis (in voller Höhe) abgerechnet.

Da wir einen Rahmenvertrag für die Versorgung von Gas mit den Stadtwerken Frankfurt/Oder haben, gelten hier feste Preise (siehe oben). Die Preisbremse kommt daher bei den Objekten der WHG nicht zum Tragen.

Für 80 % des Fernwärmeverbrauches wurde ein Preisdeckel in Höhe von 9,5 ct/kWh eingeführt. Der restliche Verbrauch wurde mit dem gültigen Preis (in voller Höhe) abgerechnet.

Änderung ab 2024

[nur zutreffend für Objekte mit Erdgas-Hausheizung, die sich im Eigentum der WHG befinden]:

Der Liefervertrag für die Gasversorgung (gültig von 2020-2023) endete zum 31.12.2023. Der neue Liefervertrag wurde über ein europaweites Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die Auswirkungen der Energiekrise haben gezeigt, dass wir das Preisniveau des abgelaufenen Liefervertrages nicht mehr erzielen konnten. Das Gas wird auch für die Mieter der WHG ab 2024 teurer.

	2020-2023	2024
Arbeitspreis	4,2376 € ct/kWh brutto	8,619 € ct/kWh brutto
Grundpreis	133,16 €/Zähler brutto	135,37 €/Zähler brutto

Kosten des hydraulischen Abgleichs

§ 2 der EnSimiMaV (Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen) verpflichtet Gebäudeeigentümer zur

Heizungsprüfung und Optimierung in Form eines hydraulischen Abgleichs. Der Abgleich sorgt dafür, dass die richtige Menge Wasser durch alle Heizkörper fließen kann und die Wärme gleichmäßig verteilt wird. Das spart Energie!

Diese Kosten sind auf den Mieter umlegbar und werden erstmalig im Jahr 2023 über die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage abgerechnet.

Aus Kulanz hat sich die WHG dafür entschieden nur 20 % der anfallenden Kosten auf die Mieter umzulegen. 80 % der Kosten trägt die WHG.

Kosten der Grundsteuer

Abgabenbescheide der Stadt Eberswalde, jährlich erhobene Steuer für Grund und Boden mit Baulichkeiten, Umlage der Verbandslasten des Wasser- und Bodenverbandes. Der Hebesatz ist unverändert und beträgt für die Stadt Eberswalde seit 2011 = 415 %.

Hinweis 2025:

Mit dem Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 hat der Bundesgesetzgeber neue Regelungen zur Berechnung der Grundsteuer geschaffen, die ab dem 01. Januar 2025 anzuwenden ist.

Die WHG ist verpflichtet für jedes Grundstück eine Feststellungserklärung (Objektlage, Grundstücksart und Größe, Baujahr etc...) an das Finanzamt zu übergeben.

Auf Grundlage der übermittelten Daten erfolgt eine Neuberechnung für die Grundstücke und der anschließende Erlass des Grundsteuerwertbescheides und des Grundsteuermessbescheides durch das Finanzamt.

Auf Basis des Grundsteuermessbescheides setzt die Stadt/Gemeinde die Grundsteuer fest, die ab dem 01.01.2025 zu entrichten ist.

Der Einheitswert als Berechnungsgrundlage entfällt zum 31.12.2024.

Es kann vermutlich mit einer Erhöhung der Grundsteuern ab 2025 gerechnet werden.

Kosten der Schornsteinreinigung/ Überprüfungsgebühren

darin enthalten: Bescheide zur Überprüfung und Messung der Feuerstätten, Kehrgebühren des Bezirksschornsteinfegermeisters nach der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung. Es sind Gebührenerhöhungen möglich.