



WG
Aufbau

Ratgeber Betriebskosten

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG

Ihre Ansprechpartner

Fragen zur Abrechnung:
Telefon: 0351/44 32-133
betriebskosten@wga-dresden.de

Sprechzeiten sind:
Montag bis Freitag 09:00–12:00 Uhr
Montag, **Mittwoch** 13:00–16:00 Uhr
Dienstag, Donnerstag 13:00–18:00 Uhr

Wo finde ich was?

Wichtig zu wissen	4
Spar-Tipps	5
Betriebskosten-Abrechnung	6
Erläuterung der einzelnen Kostenarten:	
Wasser / Abwasser	10
Hausreinigung	10
Niederschlagswasser	11
Aufzug	11
Müllabfuhr	12
Straßenreinigung	12
Hauswart	13
Versicherung	13
Gärtnerische Leistungen	13
Grundsteuer	14
Hausstrom	14
Ungezieferbekämpfung	14
Schornstein/Abgas	14
Heizung und Warmwasser	15
Sonstige Betriebskosten	15
Heizkosten-Abrechnung ADD	16
Heizkosten-Abrechnung Brunata	18
Heizkosten-Abrechnung ista	21
Allgemeine Hinweise	24
Ermittlung der Verbrauchswerte	27

Die Erläuterungen der Einzelpositionen Ihrer Abrechnung (Betriebskosten, Heizung ADD / Brunata / ista) sowie weitere Hinweise finden Sie auf den Umschlagseiten zum Ausklappen.

Sehr geehrte Genossenschafter,

die Betriebskosten als die so genannte „zweite Miete“ bestimmen nicht unwesentlich die Aufwendungen für das Wohnen. Aus Erfahrungen wissen wir, dass nicht wenige Genossenschafter immer wieder Probleme haben, die ihnen übergebene Abrechnung der Betriebskosten im Detail zu verstehen. Nicht selten kommt es dadurch zu Einsprüchen, die sich nach Prüfung als unbegründet erweisen.

Mit unserem „Ratgeber Betriebskosten“ wollen wir Sie in die Lage versetzen, Antworten auf Sie bewegende Fragen

zu den einzelnen Kostenpositionen zu erhalten. Darüber hinaus erlangen Sie Einblick in die Preisentwicklung der letzten Jahre. Soweit es uns möglich ist, nehmen wir auf diese Einfluss.

Auf jeden Fall ist uns daran gelegen, die Betriebskosten niedrig zu halten. Mit einem entsprechenden Verbraucherverhalten können auch Sie Ihren Beitrag dazu leisten. Unser „Ratgeber Betriebskosten“ soll Ihnen dabei helfen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Vorstand

Definition Betriebskosten

Nach der gesetzlichen Definition in § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Betriebskosten 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. Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind keine Betriebskosten.

Definition Rechnungsbereich

Bestimmte Kosten fallen nicht hausweise an, hier müssen also Beträge für größere Einheiten auf das Haus vorverteilt werden, z. B. die Kosten der Gartenpflege, Hauswart, Müllabfuhr, Niederschlagswasser und Straßenreinigung.

Impressum

Herausgeber: Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG

Postanschrift: Henzestraße 11, 01309 Dresden

Redaktion: Thomas Barthold (v. i. S. d. P.), WG Aufbau Dresden eG, Henzestraße 14, 01309 Dresden

Fotos: WG Aufbau, Amt für Abfallwirtschaft, AdobeStock (rolphoto, R. Yasick, Grafvision, Pixel-Shot, Christian Chan, Reena), pixabay, Archiv, PR, privat

Satz & Herstellung: MediaVista KG, Altlockwitz 19, 01257 Dresden, www.mediovista.de

Redaktionsschluss: 30. April 2020

Erläuterung einzelner Positionen Ihrer Betriebskosten-Abrechnung

- 1** Die Angabe Ihrer Vertragsnummer bei Fragen und Schriftverkehr erleichtert uns den schnelleren Zugang zu den Abrechnungsunterlagen.
- 2** Beachten Sie bitte, dass Ihr derzeitiger monatlicher Vorauszahlungsbetrag multipliziert mit 12 Monaten nicht unbedingt dieser Summe entsprechen muss, da in der Regel mit der letzten Betriebskostenabrechnung eine Anpassung (Veränderung) der Vorauszahlung erfolgt.
- 3** Ergebnis der Abrechnung. Auf Seite 2 des Briefes wird die Berechnung ausführlich erläutert. Gutschrift: Der angegebene Betrag wird Ihnen erstattet. Nachzahlung: Der angegebene Betrag ist von Ihnen zu zahlen.
- 4** Grundlage für die neu zu berechnende Vorauszahlung sind die unter **15** ermittelten Kosten. Die Kosten plus die zu erwartende Kostensteigerung des folgenden Abrechnungsjahres, geteilt durch die Anzahl der Nutzungsmonate des Abrechnungszeitraumes ergibt die neue Vorauszahlung. Bei Einzug im Laufe des Abrechnungsjahres wird die Vorauszahlung für Heizkosten nach dem Durchschnitt der Wirtschaftseinheit angepasst.
- 5** Ihre aktuelle Kaltmiete. Eventuelle (zeitlich begrenzte) Mietminderungen werden berücksichtigt.
- 6** Über Rechnungsbereiche erfolgt eine Vorverteilung der Kosten. Den so anteilig ermittelten Betrag **10** finden Sie in der nächsten Tabelle unter **14** wieder. Z. B. in der Position Müllkosten werden nur die dem Müllplatz zugeordneten Wohnungen einbezogen, in der Position Hauswart enthält der Rechnungsbereich die durch den Hauswart betreuten Wohnungen. Um in dem Brief die Übersichtlichkeit zu bewahren, wurde auf eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Rechnungsbereiche verzichtet. Bei Bedarf wird Ihnen gern durch die Mitarbeiter der Gruppe Betriebskosten eine entsprechende Übersicht erstellt.
- 7** Wohnfläche aller Wohnungen des Rechnungsbereiches.
- 8** Wohnfläche aller Wohnungen, auf die die Vorverteilung erfolgt.
- 9** Im Rechnungsbereich entstandene Kosten.
- 10** Vorverteilte Kosten der Abrechnungseinheit.
- 11** Anzahl der Tage des Abrechnungszeitraumes.
- 12** Die Wohnfläche Ihrer Wohnung.
- 13** Anzahl der Tage Ihres Nutzungszeitraumes.
- 14** In der Abrechnungseinheit entstandene Kosten.
- 15** Werden wie folgt berechnet:
$$\mathbf{14 : 8 \times 12 : 11 \times 13}$$
- 16** Dieser Schlüssel bedeutet: Ihre Wirtschaftseinheit (Wohnblock)/ Ihr Objekt (Eingang)/ Ihre Verwaltungseinheit (Wohnung).
- 17** Diese Kosten werden durch Wärmediensunternehmen berechnet und sind der Betriebskostenabrechnung als Anlage beigefügt.
- 18** Kann mit Ihrer Einkommensteuererklärung beim Finanzamt als Nachweis für haushaltsnahe Dienstleistungen/Handwerkerleistungen eingereicht werden. In dieser Aufstellung wurde der Materialanteil entsprechend der Forderung des § 35a EStG herausgerechnet.

Hinweise zur Abrechnung



Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember jeden Jahres.

Anpassung der Vorauszahlung

Die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG prüft die Betriebskostenvorauszahlungen, einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser, im Ergebnis einer Abrechnung werden diese gegebenenfalls angepasst.

Mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung erfolgt diese Anpassung der Vorauszahlungen unter Berücksichtigung der angefallenen Kosten und möglicher angekündigter Kostensteigerungen durch Dritte im Vergleich zu der aktuell zu leistenden Vorauszahlung.

Ratenzahlung

Endet die Betriebskostenabrechnung mit einer Nachforderung und sind Sie nachweislich nicht in der Lage, den gesamten Betrag auf einmal zu bezahlen, so besteht in Ausnahmefällen die Möglichkeit einer Ratenzahlung. Die Vereinbarung über eine Ratenzahlung bedarf grundsätzlich der Schriftform und der Zustimmung des Vorstandes.

Überprüfung der Abrechnung

Sie haben das Recht und die Pflicht, Ihre Abrechnung nach Erhalt zu prüfen. Die Möglichkeit zur Belegeinsicht besteht zu den bekannten Geschäftszeiten nach telefonischer Anmeldung in unserer Geschäftsstelle in der Henzestraße 14 bei der Abteilung „Betriebskosten“.



Fragen und Antworten

Auf welcher gesetzlichen Grundlage erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten?

Die gesetzlichen Grundlagen bilden das Bürgerliche Gesetzbuch, die Heizkostenverordnung und die Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Begriffsbestimmung der Betriebskosten sowie die Auflistung der einzelnen Betriebskostenarten ist in der BetrKV nachzulesen.

Was geschieht, wenn in einem Wohnhaus gewerblich genutzte Räume bzw. Hauswarträume vorhanden sind?

Diese Räume werden entsprechend Ihrer Nutzungsfläche in die Gesamtverteilung aller Kosten einbezogen.

Wie werden leer stehende Wohnungen abgerechnet?

Leerwohnungen werden ebenso abgerechnet wie bewohnte Wohnungen. Die dabei auf die Wohnungen zu verteilenden Kosten werden durch die Wohnungsgenossenschaft getragen.

Wann muss mir die Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden?

Innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode (BGB § 556 Abs. 3) Trifft die Abrechnung verspätet ein, können keine Nachforderungen des Vermieters geltend gemacht werden, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten.

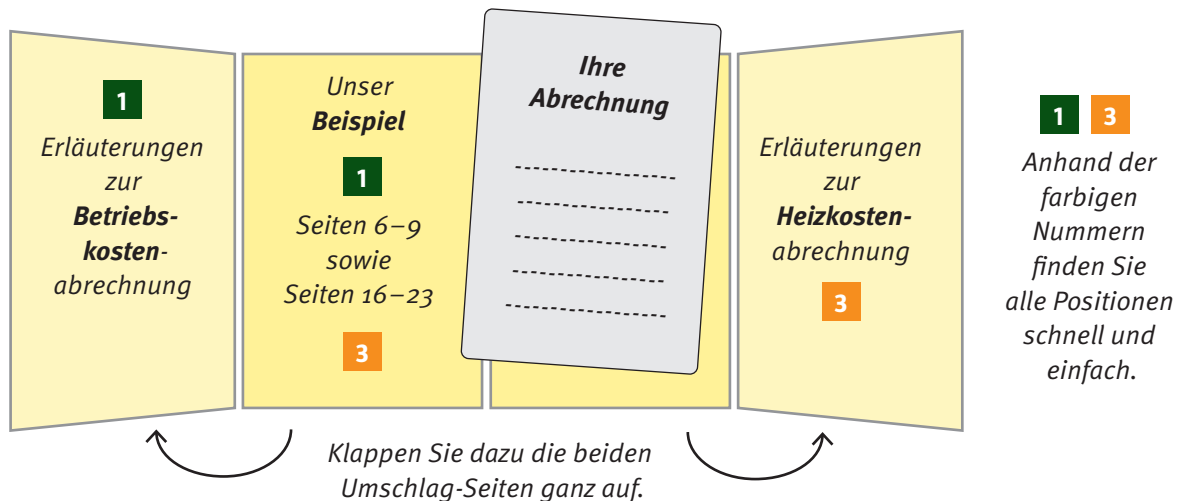
Kann ich die vorgeschlagene neue Vorauszahlung ändern?

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist eine Änderung der Vorauszahlungen jederzeit möglich. Sie bedarf allerdings der Schriftform. Dieser Antrag wird von der Genossenschaft auf Angemessenheit geprüft und schriftlich bestätigt oder, wenn begründet, abgelehnt.

So nutzen Sie diesen Ratgeber

Dieser Ratgeber Betriebskosten ist so gestaltet, dass Sie die Abrechnung für Ihre Wohnung ganz leicht nachvollziehen können. Legen Sie Ihre Abrechnung

einfach neben unser Beispiel und vergleichen Sie. Auf den Umschlagseiten (Klapp-Seiten vorn und hinten) erläutern wir alle Positionen für Sie ganz genau.



Spar-Tipps: So können Sie ohne Mühe Ihre Kosten senken

Strom sparen

Elektrische Geräte wie Fernseher, DVD-Player oder Stereoanlage sollte man nicht im Stand-by-Modus laufen lassen. Alle Geräte können durch eine Steckerleiste mit Schalter bei Bedarf zeitgleich aus- und eingeschaltet werden. So können Sie bis zu zehn Prozent Strom sparen.

Bei der Neuanschaffung von Geräten achten Sie auf die Energieeffizienzklasse: Je höher die Energieeffizienz (A, A+ statt B oder C), desto mehr Strom sparen Sie.

Heizkosten sparen

Lüften ist wichtig, auch wenn es dabei kurz einmal kalt wird. Kippen Sie die Fenster nicht an, sondern lüften Sie zwei- bis dreimal am Tag für etwa zehn Minuten gut durch. In dieser Zeit sollte die Heizung vollständig ausgestellt werden. Danach wird



es schnell wieder gemütlich warm.

Heizen Sie nicht bei geöffnetem Fenster und „verstecken“ Sie die Heizkörper bitte nicht hinter Möbeln oder Gardinen.

Finden Sie Ihre Wohlfühltemperatur und lassen Sie die Heizung auf dieser eingestellt. Jedes Grad Raumtemperatur steigert Ihre Heizkosten um ca. sechs Prozent! Dennoch: Auch in vorübergehend unbenutzten Räumen sollte die Temperatur im Winter nicht unter 14°C fallen, da die Wiederer-

wärmung eines erkalteten Zimmers mehr Energie erfordert als eine gleichbleibende Temperatur.

Wasser sparen

Der Wasserverbrauch ist beim Duschen geringer, als wenn Sie ein Vollbad nehmen. Durchflussmengenbegrenzer helfen hier zusätzlich beim Wassersparen. Tropfende Wasserhähne sollten umgehend repariert werden. Nutzen Sie auch die Stoptaste am WC-Spülkasten und prüfen Sie bitte regelmäßig, ob diese voll funktionsfähig ist.

Müllkosten sparen

Trennen Sie Ihren Müll nach Bio-, Restmüll, gelber Tonne, Pappe/Papier und Glas. Sperrmüll kann bis 2 m³ kostenlos auf Wertstoffhöfen abgegeben werden. Nicht getrennter Müll verursacht Extra-Kosten.

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG



Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG – Henzestraße 14 – 01309 Dresden

Frau
Karola Mustermann
Musterstraße 5
01069 Dresden

Fragen zur Abrechnung:	0351 4432-113 betriebskosten@wga-dresden.de
Fragen zur Zahlung:	0351 4432-207 mietenbuchhaltung@wga-dresden.de
Vertrag-Nr.:000 1 (Bitte bei allen Anfragen angeben)	

Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Objekt: Musterstr. 5, 01069 Dresden / 2. OG. 1. WHG.
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Dresden, 29.05.2020

Sehr geehrte Frau Mustermann,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Betriebskostenabrechnung für o.g. Abrechnungszeitraum.

Summe Abrechnung	949,63 EUR	2
Summe Vorauszahlung	984,00 EUR	
Gutschrift	34,37 EUR	3

Die Gutschrift aus der Abrechnung wird **am 30.06.2020** auf die folgende Bankverbindung überwiesen: IBAN DE XX XXXX XXXX XXXX 00, BIC OSDDDE81XXX. Sollten Auszahlungshindernisse, wie z. B. Mietrückstände bestehen, wird eine Gutschrift aus der Abrechnung mit dem Rückstand verrechnet bzw. nicht ausgezahlt.

Aufgrund des von Ihnen erteilten Mandats (Mandatsreferenznummer: 0000000000, Gläubiger-ID:DE00ZZZ0000000000000) ziehen wir von Ihrem Konto: IBAN DE XX XXXX XXXX XXXX 00, BIC OSDDDE81XXX ab Juli 2020 eine Gesamtmiete von 421,65 EUR ein.

Bei Fragen bitten wir Sie, innerhalb von 4 Wochen Ihr Recht der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen während unserer Öffnungszeiten in Anspruch zu nehmen.

Sollten Sie Leistungen aus ALG II oder Sozialgeld empfangen, empfehlen wir Ihnen, diese Abrechnung unverzüglich dem zuständigen Amt vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Andy Klyscz
Vorstand

Dr. Hans-Peter Klengel
Vorstand

Schreiben und Anlagen sind mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und deshalb ohne Unterschrift rechtswirksam.

Öffnungszeiten • montags bis freitags 9:00 – 12:00 Uhr • montags und mittwochs 13:00 – 16:00 Uhr • dienstags und donnerstags 13:00 – 18:00 Uhr

Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG
Henzestraße 14 • 01309 Dresden
Tel: (0351) 44 32 – 0
www.wgaufbau-dresden.de • betriebskosten@wga-dresden.de

Vorstand:
Dr. Hans-Peter Klengel
Andy Klyscz

Aufsichtsratsvorsitzender:
Frank Wustmann
Genossenschaftsregister: Dresden Nr. 78
Steuernummer: 203/135/02881

Erläuterung Ihrer Abrechnung

Vertrag-Nr.: 000

Objekt: Musterstr. 5, 01069 Dresden / 2. OG. 1. WHG.
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019
 Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bei den in nachfolgender Tabelle angegebenen Betriebskostenarten wurden die anteiligen Gesamtkosten über Rechnungsbereiche vorverteilt. Der teils mehrfache Ausweis von Kostenpositionen dient der Kostenvorverteilung. **6**

Betriebskosten	Merkmal	Merkmal gesamt 7	Merkmal anteilig 8	Betrag gesamt 9	anteiliger Gesamtbetrag 10								
Niederschlagswasser	Fläche	17.805,70	2.483,00	7.341,36	1.023,72								
Straßenreinigung	Fläche	17.805,70	2.483,00	1.465,23	204,33								
Müllabfuhr	Fläche	4.655,90	620,00	6.028,95	802,85								
Gärtn. Leistungen	Fläche	17.805,70	2.483,00	9.231,45	1.287,33								
Hauswart	Fläche	17.805,70	2.483,00	44.063,73	6.144,67								
<hr/>						16	8	11	12	13	14	15	
Kostenart/ Vorauszahlung	Träger	Umlageschlüssel	Merkmal gesamt	Ges. Zeit	Merkmal anteilig	Ihre Zeit	Gesamt- kosten	Ihre Kosten	Ihre Voraus- zahlungen				
Niederschlagswasser	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	1.023,72	25,62					
Straßenreinigung	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	204,33	5,11					
Müllabfuhr	440109/1	Fläche	620,00	365 T	62,15	365 T	802,85	80,48					
Hausreinigung	440109/1	Fläche	620,00	365 T	62,15	365 T	282,57	28,33					
Gärtn. Leistungen	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	1.287,33	32,22					
Hausstrom	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	1.021,51	25,57					
Versicherung	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	2.713,20	67,91					
Hauswart	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	6.144,67	153,80					
Wartg. Rauchabzugsanl.	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	129,67	3,25					
Wartg. Schließanl.	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	74,02	1,85					
Wartung Pumpen	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	166,50	4,17					
Grundsteuer	440109	Fläche	2.483,00	365 T	62,15	365 T	5.239,14	131,14					
FA Wasser/Abwasser	17	lt. Abrechnung		N		N		112,41					
VZ Betriebskosten								671,86	600,00				
FA Heizkosten	17	lt. Abrechnung		N		N		277,77					
VZ Heizkosten	17							277,77	384,00				
							19.089,51	949,63	984,00	2			

Träger ... Musterstr. 1-7/ Musterstr. 5/ 2. OG 1. WHG.

T ... Tage

FA ... Fremdbrechnung

N ... nutzerbezogen

VE ... Verwaltungseinheit

VZ ... Vorauszahlung

Merkmal Flächen in m²

Ausgewiesen sind die mit Ihnen vereinbarten Vorauszahlungen (Sollzahlungen). Sollten die von Ihnen tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen niedriger sein, werden wir ein eventuell in dieser Abrechnung ausgewiesenes Guthaben mit der Differenz verrechnen. Das Ergebnis aus der Betriebskostenabrechnung (Gutschrift oder Nachzahlung) berechnet sich aus der Summendifferenz der Spalten „Ihre Kosten“ und „Ihre Vorauszahlung“.

Die Abrechnung erfolgt vorbehaltlich etwaiger Nachforderungen für den Abrechnungszeitraum seitens öffentlicher Verwaltung oder Körperschaften öffentlichen Rechts.

Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur Kostenentwicklung auf Seite 3 der Abrechnung, sowie den „Ratgeber Betriebskosten“.

Vertrag-Nr.: 000

Festsetzung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.07.2020 **4**

Kostenart/ Vorauszahlung	bisherige/neue Vorauszahlung
VZ Heizkosten	32,00 EUR
VZ Betriebskosten	50,00 EUR
Summe Betriebskostenvorauszahlung	82,00 EUR

Es erfolgte keine Anpassung der neuen Vorauszahlung

Übersicht über Ihre Mietzahlungen in EUR

	im Monat Juni 2020	ab Monat Juli 2020
Grundmiete	339,65	339,65 5
Summe Betriebskostenvorauszahlungen	82,00	82,00
Zu zahlender Gesamtbetrag	421,65	421,65

Der Ausgleich der Gutschrift bzw. Nachzahlung dieser Betriebskostenabrechnung erfolgt **nicht** durch Verrechnung mit der Monatsmiete. Eventuell ausgewiesene Mietminderungen sind nur in dem vereinbarten Zeitraum wirksam.

Hinweise zur allgemeinen Kostenentwicklung:

- **Heizung:** Der Blick auf den Temperaturverlauf lässt erkennen, dass das Jahr 2018 etwas wärmer als 2019 war. Auf das ganze Jahr gesehen ist der Heizbedarf gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich leicht gestiegen.
- **Wasser:** Aufgrund des warmen und langen Sommers 2019 ist der Wasserverbrauch leicht angestiegen.
Die Auswirkung der genannten Kostenentwicklungen auf den einzelnen Nutzer ist vom individuellen Verbrauchsverhalten abhängig.
- **Hausreinigung:** Die Reinigungsfirmen passten ihre Preise zum 01.01.2019 um 4,5 Prozent an. In der Position Hausreinigung kommt es dadurch zu Kostensteigerungen. Ein weiterer Grund für Kostenveränderungen begründet sich durch den Reinigungssturnus der Intensivreinigung.
- **Gärtnerische Leistungen:** Durch den tatsächlichen Pflegeaufwand können sich die Kosten zum Vorjahr verändern und zwischen einzelnen Wohnanlagen variieren. Die Kosten werden maßgeblich durch Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht beeinflusst und dienen einem ansprechenden Wohnumfeld.

Vertrag-Nr.: 000

Anlage zur Betriebskostenabrechnung

Es wurden die nachstehenden Betriebskosten im Sinne von §§ 1; 2 Betriebskostenverordnung in ihrer jeweilig gültigen Fassung abgerechnet. Hierauf wurden Vorauszahlungen in angemessener Höhe erhoben.

Als abrechenbare Betriebskosten gelten als vereinbart:

- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
- b) die Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- c) die Kosten der Entwässerung,
- d) die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage,
- e) die Kosten des Betriebes und der Reinigung des Aufzuges (ab 1. Etage, wenn vorhanden),
- f) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- g) die Kosten der Hausreinigung (soweit abweichend von der Hausordnung die Reinigung in Vertragsleistung erfolgt),
- h) die Kosten der Ungezieferbekämpfung,
- i) die Kosten der Gartenpflege,
- j) die Kosten der Beleuchtung,
- k) die Kosten der Schornsteinreinigung,
- l) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- m) die Kosten des Hauswartes,
- n) die Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage / des Breitbandkabelnetzes
- o) sonstige Betriebskosten gemäß § 2, Ziffer 17 BetrKV

insbesondere sind dies: die Kosten der Dach- und Dachrinnenreinigung, die Kosten der Wartung und des Betriebes von: Lüftungsanlagen, Gas- bzw. Elektrogeräten, Rauchabzugsanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Blitzschutzanlagen, Schließanlagen, Schmutzwasserpumpen, Rauchwarnmelder, Brandmeldeanlagen und Wasserfiltern sowie die Kosten der Wartung und der Prüfung von Sicherheitsbeleuchtung und Flachdächern sowie Dachsekuranten.

Anlage zur Betriebskostenabrechnung 18

Karola Mustermann

Dresden, 29.05.2020
Vertrags-Nr.: 000

Wohnung: Musterstr. 5, 01069 Dresden / 2. OG. 1. WHG.
Nutzungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

In den auf Seite 2 ermittelten Kosten sind haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG enthalten. In der nachfolgenden Tabelle sind nachrichtlich die steuerlich abzugsfähigen Kostenanteile (ohne Materialkosten) aufgeführt:

Kategorie	Kostenart	Kostentyp	Kosten gesamt	Ihre Kosten	Zwischen- summe
Haushaltsnahe Dienstleistungen	Gärtn. Leistungen	Gärtnerische Leistungen	1.066,28	26,69	
	Gärtn. Leistungen	Pflege Spielplätze	52,01	1,30	
	Hausreinig. pro VE	Hausreinigung	830,44	0,00	
	Hausreinigung	Hausreinigung	282,57	28,33	
	Hauswart	Hauswartleistungen	6.094,56	152,55	
Zwischensumme:					208,87
Handwerkerleistungen	Wartg. Rauchabzugsanl.	Wartung Rauchabzugsanl.	126,52	3,17	
	Wartg. Schließanl.	Wartung Schließanlagen	74,02	1,85	
	Wartung Pumpen	Wartung Pumpen	166,50	4,17	
Zwischensumme:					9,19
Gesamtsumme			8.692,90	218,06	

Die Genossenschaft erklärt, Ihre Angaben zu den im Zusammenhang mit § 35a EStG stehenden Daten nach besten Wissen und Gewissen gemacht zu haben. Sie übernimmt keine Haftung für vorsätzliche oder fahrlässige Falschangaben von beauftragten Dritten. Die Entscheidung darüber, welche Positionen im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden können, obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Für das Finanzamt:

Die Seite 5 der Betriebskostenabrechnung benötigen Sie, um „haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen“ bei Ihrer Einkommensteuererklärung geltend zu machen. In der Tabelle sind die steuerlich absetzbaren Kostenanteile aufgeführt. Diese Aufstellung ist ein Service unserer Genossenschaft. Die Entscheidung, was in welcher Höhe steuerlich relevant ist, obliegt jedoch ausschließlich dem Finanzamt.



Frage & Antwort

Wieso stimmt bei mir die abgerechnete Menge Wasser/Abwasser nicht exakt mit dem gemessenen Verbrauch überein?

Das abgerechnete Wasser/Abwasser ergibt sich aus der Summe des Verbrauches von Kalt- und Warmwasser und, soweit vorhanden, des Anteils an Gartenwasser. In der Position Warmwasserkosten sind nur die Kosten für die Erwärmung des Wassers enthalten.

Wasser / Abwasser



Mehr Informationen

Auf den Internetseiten der DREWAG unter www.drewag.de finden Sie Informationen zum Thema Trinkwasser aus erster Hand, sowie die aktuellen Preise.



Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone!

Unsere Grundlage für die Wasser- und Abwasserkosten sind die Jahresrechnungen der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH und der Stadtentwässerung Dresden GmbH.

Daneben können noch Kosten für die Wasseraufbereitung (Filterwartung, Druckerhöhung) entstehen. Die Verteilung der Kosten erfolgt nach Quadratmeter Wohnfläche oder nach Verbrauchseinheiten. Werden die Kosten nach Verbrauch verteilt,

kommen folgende weitere Kostenbestandteile hinzu:

- Miete für die Kaltwasserzähler in den Wohnungen,
- Ables- und Abrechnungskosten.

Erscheint in Ihrem Betriebskosten-Brief die Position „FA Wasser/Abwasser“, so handelt es sich um eine verbrauchsabhängige Abrechnung. In diesem Fall sind in der Anlage des Abrechnungsbetriebes die exakten Werte enthalten.



Hausreinigung

Jeder Mieter wünscht sich saubere Treppenhäuser, Flure und Gemeinschaftsräume. Die Reinigung der Treppenhäuser und gemeinschaftlich genutzter Räume wird durch externe Dienstleistungsfirmen erledigt. Die Kosten werden im Verhältnis der beteiligten Wohnungen unter der Kostenart „Hausreinigung pro VE“ (Verwaltungseinheit = Wohnung) verteilt. Weitere Reinigungsleistungen durch Fremdfirmen, wie die Reinigung der Vordächer, die im Turnus von zwei bzw. drei Jahren durchgeführte Intensivreinigung sowie die Reinigung der Lampen im Hausflur werden unter der Kostenart „Hausreinigung“ innerhalb der Wirtschaftseinheit nach Quadratmeter Wohnfläche abgerechnet.

Niederschlagswasser

Das gebrauchte Wasser wird entsorgt und dem Wasserkreislauf gereinigt wieder zugeführt. Das erfordert die Sammlung und Ableitung des Abwassers sowie des Regenwassers aus den Haushalten über das Kanalnetz. Die Reinigung in Kläranlagen, die Rückführung des gereinigten Abwassers in die Gewässer, die Entsorgung oder die Verwertung der Rückstände aus der Abwasserreinigung sowie den Ausbau, die Instandhaltung und Sanierung des Kanalnetzes und der Kanalanlagen.

Diese notwendigen Aufgaben im Interesse aller verursachen Kosten. Zu diesen gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten

des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe. Seit 1999 gibt es deshalb eine gesonderte Gebühr für das Niederschlagswasser. Die Kosten für Niederschlagswasser ermitteln sich aus der Größe der versiegelten Fläche innerhalb der Wohnanlage (wie zum Beispiel Dachflächen, befestigte Wege), von der Oberflächenwasser in das öffentliche Netz eingeleitet wird. Die Gebühr pro Quadratmeter Fläche wird vom Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Die Verteilung der Kosten erfolgt über Rechnungsbereiche.

Je weniger Fläche versiegelt ist, desto geringer ist die Niederschlagswassergebühr.



Aufzug

Der Vermieter ist verpflichtet, bei den vorhandenen Aufzügen eine uneingeschränkte Betriebsbereitschaft sowie Betriebssicherheit zu gewährleisten. Aufzüge müssen regelmäßig gewartet werden, auch ihre Einstellung durch einen Fachmann muss regelmäßig erfolgen. Folgende Kosten kön-

nen dabei anfallen: regelmäßige Wartung der Aufzüge, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, die Notrufgebühren. Die Verteilung dieser Position erfolgt nach Quadratmeter Wohnfläche.

Frage & Antwort



Wie wird die der Berechnung der Niederschlagswassergebühr zugrunde liegende Fläche ermittelt?

Durch die Landeshauptstadt Dresden wird ein Flächengrundlagenbescheid erlassen. In der Abwassergebührensatzung ist dabei geregelt, dass Dachflächen und Flächen mit Beton- und Schwarzdecken, Pflaster mit Fugenverguss zu 100 Prozent, Flächen mit Pflaster oder in Sand verlegten Platten zu 70 Prozent und Flächen mit wassergebundenen Decken zu 50 Prozent in die Berechnung eingehen.

Mehr Informationen

Auf den Internetseiten der Stadtentwässerung Dresden unter www.stadtentwaesserung-dresden.de finden Sie Informationen zum Thema Abwasser aus erster Hand, sowie die aktuellen Gebühren.



Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone!

Frage & Antwort



Trotz meines bereits erreichten Alters laufe ich immer in die 5. Etage, wo sich meine Wohnung befindet. Wieso muss ich dann Aufzugskosten bezahlen?

Die Aufzüge in unseren Wohngebäuden sind gemeinschaftliche Einrichtungen, die von allem Bewohnern des jeweiligen Hauses genutzt werden können. Damit ist eine Umlage der Kosten auf alle Mieter gerechtfertigt.



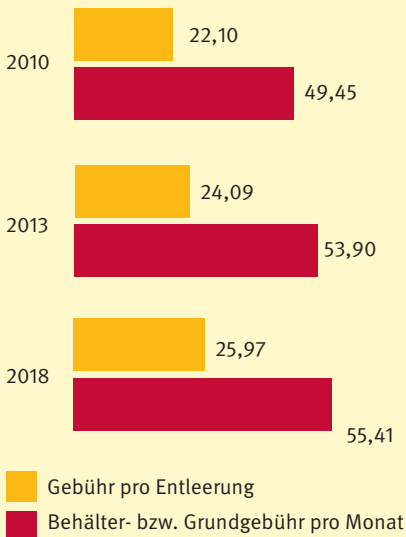
Frage & Antwort

Wieso werden die Kosten für Müll nicht aufkommensbezogen abgerechnet?

Erfahrungen, auch in anderen Wohnungsunternehmen, haben gezeigt, dass der Aufwand für eine aufkommensbezogene Abrechnung erheblich mehr Kosten verursacht, als an Einspareffekten zu verzeichnen ist.

Entwicklung der Müllgebühren für einen Abfallbehälter von 1.100 Litern in Euro/m³

Quelle: Abfallwirtschaftsgebührensatzung



Müllabfuhr



Die Kosten für die Müllabfuhr werden durch die von der Stadt festgelegten Gebühren bestimmt. Die Grundgebühr für die Bio- und Restabfallbehälter sowie die Gebühr für die Entleerung des Restmülls beschließt der Stadtrat.

Auf diese festgelegten Preise haben die Mieter keinen Einfluss, wohl aber auf die Anzahl der Entleerungen. Mit sorgfältiger

Mülltrennung kann jeder Mieter selbst seinen Beitrag leisten, diese Betriebskostenart so niedrig wie möglich zu halten.

Werden aber zum Beispiel Flaschen, Gläser, Zeitungen, Pappe und /oder Abfälle für die gelbe Tonne in der Restmülltonne entsorgt, führt das unweigerlich zu höheren Kosten.

Mehr Informationen

Unter www.dresden.de/abfall finden Sie Informationen zum Thema Müllabfuhr und Straßenreinigung aus erster Hand, sowie die aktuellen Gebühren.



Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone!

Straßenreinigung

Die dafür anfallenden Straßenreinigungsgeldern, die der Stadtrat beschließt, sind eine Betriebskostenposition für die Mieter. Ihre Höhe richtet sich nach der Länge, mit der das Grundstück an der Straße anliegt und der Reinigungsklasse, in die die jeweilige Straße eingeordnet ist. Dabei ist

zu beachten, dass entsprechend Paragraph 3 dieser Satzung auch Grundstücke ohne Angrenzung an öffentliche Straßen einbezogen werden, wenn der Zugang zu dieser Straße über andere, auch mehrere Grundstücke gegeben ist (Hinterliegergrundstück).

Hauswart

Ein Hauswart betreut jeweils eine Wohnanlage. Neben Tätigkeiten für Verwaltungszwecke und Instandhaltung sind durch ihn auch Leistungen zu erbringen, die als Betriebskosten auf die Mieter zu verteilen sind. Dazu gehören:

- Ordnung und Sauberkeit auf Fuß-, Wirtschafts- und Verbindungswegen sowie in Durchgängen zu halten,
- die öffentlichen Wege und Straßenflächen gemäß Anliegerpflichten der Straßensatzung zu reinigen,
- den Winterdienst (Räumungs- und Streupflicht) für alle oben genannten Flächen durchzuführen,
- die Müllstandplätze zu säubern und die Behälter für die Entleerung bereit zu stellen,
- die Wäscheplätze einschließlich der Grünanlagen sauber zu halten,
- regelmäßige Kontrollgänge zur Ordnung und Sicherheit in der Wohnanlage durchzuführen
- Rasenflächen zu mähen,
- Sträucher und Hecken zu pflegen sowie
- Laub zu beräumen und zu entsorgen.

Die Tätigkeiten werden täglich nachweisbar erfasst, entsprechend der geleisteten



Stunden monatlich abgerechnet und kostenmäßig bewertet. Zusätzlich werden anfallende Benzinkosten zum Betreiben der Hilfsgeräte, wie zum Beispiel Rasenmäher, Schneeschlepper, Häcksler und Laubsauger und Streugut für den Winterdienst in

dieser Kostenart gebucht. Der Umlagemaßstab für diese Kosten ist die Quadratmeter-Wohnfläche, wobei die Kosten der gesamten Wohnanlage über Rechnungsbereiche vorverteilt werden.

Versicherung

Die WG Aufbau hat ihre Grundstücke gegen Schadensfälle versichert. In der Position „Versicherung“ sind die Kosten der Gebäudeversicherung für Feuer-, Sturm-, Wasser- und Hochwasserschäden, Glasbruch sowie Haftpflichtschäden ausgewiesen. Die Verteilung dieser Kostenposition erfolgt auf Basis Quadratmeter Wohnfläche.



Gärtnerische Leistungen

Dazu gehören die Kosten für Baumschnitt, Baumfällen, Ersatzpflanzungen, Rasenaufarbeitung, Deponiekosten und die Reinigung beziehungsweise der Austausch des Spielsandes unserer Spielplätze.



Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Sie wird jeweils für ein Kalenderjahr von der Landeshauptstadt Dresden erhoben. Das Finanzamt ermittelt auf der Grundlage des Einheitswertbescheides den Grundsteuermessbetrag. Bei fehlendem Einheitswertbescheid berechnet das Steuer- und Stadtkassenamt der Landeshauptstadt

den Grundsteuermessbetrag auf Basis der Ersatzmessung gemäß § 42 GrStG. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschließt den Hebesatz für die Stadt. Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem jeweils gültigen Hebesatz multipliziert.



Frage & Antwort

Wenn im Hausflur ständig das Licht brennt, wird ja Strom verschwendet, muss das sein?

Für die Beleuchtung in unseren Treppenhäusern werden seit Jahren Energiesparleuchtmittel verwendet. Im Falle eines Defektes werden diese durch moderne LED-Leuchtmittel ersetzt. Die verbrauchen noch weniger Strom und erzeugen auch ein angenehmeres Licht. Weiterhin ist in den meisten Treppenhäusern die Beleuchtung zeitgesteuert, das heißt, sie geht nach einer bestimmten Zeit von selbst aus.

Ungezieferbekämpfung

Sollte Ungeziefer auftreten, wird es wirksam bekämpft. Eine unverzügliche und unkomplizierte Bekämpfung erfolgt durch entsprechende Fachfirmen. Die dafür anfallenden Kosten, die in der Regel geringfügig sind, finden Sie dann unter der Position „Ungezieferbekämpfung“ in Ihrer Betriebskostenabrechnung wieder.

Hausstrom

Die Position Hausstrom beinhaltet die Kosten für Treppenhäuser-, Boden-, Keller-, Außen- und Wegbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Versorgungsgänge (I-Gang) und das Betreiben von Lüfteranlagen. Fremdennahmen für Antennen- und Verstärkeranlagen sowie Strom für Bauleistungen (ohne Baustromzähler) sind in der Position „Gutschrift Hausstrom“ ersichtlich. Die Abrechnungseinheit für alle genannten Positionen ist die Wirtschaftseinheit; Umlagemaßstab ist die Wohnfläche in Quadratmeter.



Schornstein / Abgas



Der Schornsteinfeger bringt nicht nur Glück sondern Sicherheit.

Obwohl die WG Aufbau fast nur Objekte mit Zentralheizung besitzt, bleibt die Tätigkeit des Schornsteinfegers auch weiterhin unentbehrlich. Der Schornsteinfeger ist verpflichtet, die Entlüftungsschächte und die sonstigen technischen Be- und Entlüftungseinrichtungen auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Außerdem führt er regelmäßig Abgaswegeüberprüfungen, zum Beispiel bei einem Durchlauferhitzer, durch. Für die Messungen und die Reinigung entstehen Gebühren. Ihre Höhe richtet sich nach der jeweiligen Kostenfestlegung in der Kehr- und Überprüfungsgebührenordnung. Die Kosten werden nach Quadratmeter Wohnfläche verteilt.

Heizung und Warmwasser

Zu den Heiz- und Warmwasserkosten gehören die Kosten:

- der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- des Betriebsstromes,
- der Überwachung und Pflege der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch den Fachmann,
- der Reinigung der Anlage,
- der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung (Geräteservice) einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung (Abrechnungsservice)
- gesetzlich vorgeschriebene Legionellenprüfung.

Von diesen Kosten sind 50 bis 70 Prozent verbrauchsabhängig abzurechnen. Allerdings unterliegen die Energiepreise immer wieder kurzfristigen und teilweise extremen Schwankungen.

Sonstige Betriebskosten

Der Gesetzgeber lässt die Verteilung so genannter sonstiger Betriebskosten zu, wenn sie in den Verwaltungseinheiten anfallen und vertraglich vereinbart sind. Sonstige Betriebskosten sind bei der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich Art und Höhe konkret auszuweisen. Als „Sonstige Betriebskosten“ können in den Wohngebäuden u. a. folgende Leistungen anfallen:

- Dach- und Dachrinnenreinigung
- Kosten der Wartung und des Betriebs von:
 - Lüftungsanlagen
 - Feuerlöscheinrichtungen
 - Blitzschutzanlagen
 - Schließenanlagen
 - Schmutzwasserpumpen
 - Rauchabzugsanlagen
 - Gas- und Elektrogeräten
 - Wasserfilter
 - Brandmeldeanlagen
 - Rauchwarnmeldern
- Kosten der Wartung und Prüfung der Flachdächer und Dachsekuranten
- Sicherheitsbeleuchtung

Fragen & Antworten



Kann der Mieter bei der Messdienstfirma reklamieren?

Reklamationen sind grundsätzlich an den Vermieter zu richten, nie an den Messdienst, da er nicht Vertragspartner des Mieters ist.

Muss der Mieter die Mitarbeiter des Messdienstes zum Austausch der Erfassungsgeräte in die Wohnung lassen?

Ja, die Mitarbeiter müssen in die Wohnung gelassen werden. Der Vermieter kann dies notfalls durch Gerichtsbeschluss erzwingen. Die Termine werden durch die beauftragten Firmen rechtzeitig angekündigt, z. B. durch Aushang.

Was passiert, wenn ich den ersten Termin nicht wahrnehmen kann?

Bei Verhinderung vergeben die Firmen einen weiteren kostenfreien Termin. Erst der dritte Termin wird Ihnen als zusätzlich erbrachte Leistung in Rechnung gestellt.

Was geschieht, wenn der Wärmeverbrauch einer Wohnung nicht abgelesen werden kann?

In welchen Fällen geschätzt werden darf, bestimmt die Heizkostenverordnung. Derartiges kann eintreten, wenn Messgeräte ausgefallen sind oder technisch versagt haben oder der Mieter dem Messdienst keinen Zutritt für den Gerätewechsel gewährt hat.

Welche Schätzverfahren dürfen angewandt werden?

Die Abrechnungsfirma kann entweder auf den Verbrauch in früheren vergleichbaren Zeiträumen oder auf den Verbrauch vergleichbarer Räume innerhalb der Abrechnungsperiode zurückgreifen.



Heiz-, Warm- und Kaltwasserkostenabrechnung

Erstellt im Auftrag: Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG, Henzestraße 14, 01309 Dresden

Herrn
Harald Mustermann
Musterstraße 7
01277 Dresden

Erstellt am: 27.06.2019 **2**
Liegenschafts-Nr: 000-00000000
 Straße: Musterstraße 3 - 7
 Ort: 01277 Dresden
Nutzer-Nr: 0001-001 0050000
 Lage: OG. 1. Musterstr. 7
 Nutzernamen: Harald Mustermann

Abrechnungszeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018 **1**
Nutzungszeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018

Ihre Heiz-/Warmwasserkosten:	492,98 €
Ihre Kaltwasserkosten:	464,38 €
Ihre Gesamtkosten:	957,36 €

Zusammenstellung Gesamtkosten der Anlage

Brennstoffkosten Heizung			
Fernwärme (kWh)	Datum	Menge kWh	Betrag €
Anlieferung Brennstoff	31.12.2018	138.663,000	12.608,72
Brennstoffkosten:		138.663,000	12.608,72

Zusatzkosten Heizung			Zusatzkosten Warmwasser		
Kostenart	Datum	Betrag €	Kostenart	Datum	Betrag €
Betriebsstrom	31.12.2018	473,77	Miete WWZ 6	31.12.2018	262,80
Bedienungskosten	31.12.2018	18,50	Miete WMZ für WW	31.12.2018	49,90
Servicegebühr	31.12.2018	691,20	Zusatzkosten Warmwasser:		312,70
Miete WMZ 5	31.12.2018	1.197,60			
Zusatzkosten Heizung:		2.381,07			

Erläuterung der Warmwassertrennung (Ermittlung des Kostenanteils für Warmwasser nach § 9 HKVO)

$Q_{WMZ} = 37.546,254$ kWh Wärmemenge Wärmemengenzähler für Warmwasser
 Wärmewasseranteil ermittelt über Wärmemengenzähler:
 $Q_W = Q_{WMZ}$
 $Q = 138.663,000$ kWh Gesamtenergiemenge (Energielieferant)
Anteil Q_W an $Q = 27,0773\%$

Verteilung der Kosten			
Kostengruppe	Betrag	Umlageart	Betrag je Einheit
Brennstoffkosten:	12.608,72 €		
Nebenkosten Heizung:	0,00 €		
Gesamtkosten:	12.608,72 €		
davon 27,0773% für Warmwassererwärmung	-3.414,10 €		
Kosten für Heizung	9.194,62 €		
Heizung Zusatzkosten	2.381,07 €		
Kosten für Heizung gesamt:	11.575,69 € 11		
davon 30,00% für Grundkosten Heizung	3.472,71 €	1.494,240 m² Wohnfläche	2,324064 € 12
davon 70,00% für Verbrauchskosten Heizung	8.102,98 €	70.314,835 kWh	0,115239 € 13
Kosten für Warmwasser	3.414,10 €		
Warmwasser Zusatzkosten	312,70 €		
Kosten für Warmwasser gesamt:	3.726,80 € 10		
davon 30,00% für Grundkosten Warmwasser	1.118,04 €	1.494,240 m² Wohnfläche	0,748233 € 15
davon 70,00% für Verbrauchskosten Warmwasser	2.608,76 €	327,110 m³ Warmwasser	7,975177 € 16



Heiz-, Warm- und Kaltwasserkostenabrechnung

Erstellt im Auftrag: Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG, Henzestraße 14, 01309 Dresden

Liegenschafts-Nr: 000-00000000
Nutzer-Nr: 0001-001 0050000

Nutzername: Harald Mustermann

Ein Unternehmen der
WG Aufbau Dresden eG

Nebenkosten: Kaltwasserkosten			Extrakosten			
Kostenart	Datum	Betrag €	Kostenart	Gruppe	Datum	Betrag €
Kaltwasser Betrag	31.12.2018	6.268,32	Miete KWZ	KW	31.12.2018	372,30
Kaltwasserkosten:		6.268,32	Servicegebühr	KW	31.12.2018	172,80
			Wartg. Wasserfilter	KW	31.12.2018	37,00
			Extrakosten:			582,10

Abrechnung Ihrer Nutzeinheit

Aufteilung der Kosten		Ihre Abrechnung						
	Gesamt betrag €	:	Gesamteinheiten Umlageschlüssel	=	Betrag je Einheit *	Ihre Einheiten *	Zeitfaktor =	Ihre Kosten
Kosten Heizung (HZ)								
Grundkosten HZ	3.472,71		1.494,240 m² Wohnfläche		2,324064 12	62,300		144,79 €
Verbrauch WMZ	8.102,98		70.314,835 kWh		0,115239 13	1.124,929		129,64 €
Summe Heizung								274,43 € 4
Kosten Warmwasser (WW)								
Grundkosten WW	1.118,04		1.494,240 m² Wohnfläche		0,748233	62,300		46,61 €
Verbrauch WW	2.608,76		327,110 m³ Warmwasser		7,975177	21,560		171,94 €
Summe Warmwasser								218,55 € 10
Summe HZ / WW								492,98 € 11
Kaltwasserkosten (KW)								
Verbrauch KW	6.268,32		1.394,321 m³ Wasser		4,495608	96,257		432,73 €
Miete KWZ	372,30		34,000 Anzahl KWZ		10,950000	2,000		21,90 €
Servicegebühr	172,80		24,000 Nutzeinheiten		7,200000	1,000		7,20 €
Wartg. Wasserfilter	37,00		1.394,321 m³ Wasser		0,026536	96,257		2,55 €
Summe Kaltwasser								464,38 € 7
Rechnungsbetrag								957,36 €
Kennung Zeitfaktor: TA: nach Tagen je Monat (Summe pro Jahr 365 oder 366) GT: nach Gradtagzahlen (Summe pro Jahr 1000) Januar=170, Februar=150, März=130, April=80, Mai=40, Juni-August=40, September=30, Oktober=80, November=120, Dezember=160								

3 Übersicht Ablesewerte und Verbrauch Wärmemengenzähler (WMZ) HA: Hauptablesung, ZA: Zwischenablesung, ZT: Zählertausch, GT: Gradtageteilung

Zähler-Nr	Raum	Zeitraum	Anfangsstand	Ablesewert	Einheiten	* Faktor	* Zeitfaktor =	Verbrauch
066454537	Flur	27.02.18-31.12.18 HA	0,000	777,000	777,000	1,0000		777,000
RFZ454537	Flur	01.01.18-26.02.18 ZT	0,000	347,929	347,929	1,0000		347,929
Verbrauch:								1.124,929

Übersicht Ablesewerte und Verbrauch Warmwasserzähler (WWZ) HA: Hauptablesung, ZA: Zwischenablesung, ZT: Zählertausch, TA: Tageteilung

Zähler-Nr	Raum	Zeitraum	Anfangsstand	Ablesewert	Einheiten	* Faktor	* Zeitfaktor =	Verbrauch
012830079	Bad	01.01.18-31.12.18 HA	0,000 S5	21,560	21,560	1,0000		21,560
Verbrauch:								21,560

Übersicht Ablesewerte und Verbrauch Kaltwasserzähler (KWZ) HA: Hauptablesung, ZA: Zwischenablesung, ZT: Zählertausch, TA: Tageteilung

Zähler-Nr	Raum	Zeitraum	Anfangsstand	Ablesewert	Einheiten	* Faktor	* Zeitfaktor =	Verbrauch
012756521	Waschraum	28.05.18-31.12.18 HA	0,115	15,839	15,724	1,0000		15,724
RFZ756521	Waschraum	01.01.18-27.05.18 ZT	0,000	10,603	10,603	1,0000		10,603
012802755	Bad	01.01.18-31.12.18 HA	0,000 S5	48,370	48,370	1,0000		48,370
Verbrauch:								74,697

Kennung Schätzung Ablesewert: S1: nach Durchschnitt der Verbrauchseinheiten S2: nach Vorjahreswert S3: nach Heizleistung
S4: nach letzter Zwischenablesung S5: manuelle Schätzung S6: Rückrechnung S7: NE nach Verbrauch Vorjahr S8: nach Hausdurchschnitt



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG · 81366 München

Mustermann, Claudia
 Mustermann, Andreas
 Musterstr. 18
 01277 Dresden

1

**Ihre BRUNATA-Abrechnung für
 Heizung, Warmwasser, Kaltwasser,
 Hausnebenkosten**

Zusammenstellung Ihrer Kosten

Erstellt im Auftrag von Wohnungsgenossenschaft
 Aufbau Dresden e.G.
 Henzestr. 14
 01309 Dresden

Erstellt am 22.03.2019

Liegenschaft **Musterstr. 18**
01277 Dresden 2

Abrechnungszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018
Ihr Nutzungszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018 3

Liegenschaftsnummer 300000

BRUNATA Nutzernummer 0007
 Ihre Nutzernummer B000000010000700

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens detailliert beschrieben.

	Betrag
Gesamtbetrag	760,97 €

Bitte rechnen Sie Nachzahlungen oder Guthaben **ausschließlich** mit Ihrem Vermieter/Verwalter ab. Leisten Sie keine Zahlungen an BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG.

Folgende Objekte sind in dieser Abrechnung berücksichtigt:

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 01277 Dresden, Musterstr. 18 | 01277 Dresden, Musterstr. 20 | 01277 Dresden, Musterstr. 22 |
| 01277 Dresden, Musterstr. 24 | 01277 Dresden, Musterstr. 26 | |



Gesamtabrechnung Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Hausnebenkosten

Die Gesamtabrechnung bildet die Aufteilung der Kosten für das gesamte Gebäude ab. Die anteiligen Kosten Ihrer Nutzereinheit entnehmen Sie bitte dem Formular "Ihre Abrechnung".

Liegenschaft	Musterstr. 18 01277 Dresden	2
Liegenschaftsnummer	300000	
Abrechnungszeitraum	01.01.2018 - 31.12.2018	3
erstellt am	22.03.2019	

Aufstellung der Kosten **4**

Energieart: Wärmelieferung kWh

POSITION	DATUM	kWh	BETRAG
Bezug	31.12.2018	230.823	21.819,47 €
Summe Verbrauch		230.823	21.819,47 €

Weitere Heizungsbetriebskosten

POSITION	DATUM	BETRAG
Übertrag		21.819,47 €
Verbrauchsabrechnung		1.227,30 €
Betriebsstrom	31.12.2018	414,45 €
Bedienungskosten	31.12.2018	18,50 €
Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten		23.479,72 €

Kosten für gesonderte Verteilung

VERTEILUNG NACH	POSITION	DATUM	BETRAG
Heizung	Gerätemiete Heizung/Warmwasser	04.09.2018	991,75 €
Warmwasser/Kaltwasser	Kalt- und Abwasser	31.12.2018	10.836,35 €
Warmwasser/Kaltwasser	Wartg. Wasserfilter	31.12.2018	37,00 €
Aufstellung unter Aufteilung der Kosten	Hausnebenkosten		890,12 € 19
Warmwasser	Gerätemiete Heizung/Warmwasser	04.09.2018	539,78 €
Warmwasser	Legionellenprüfung	31.12.2018	132,09 €
	Summe Kosten zur gesonderten Verteilung		13.427,09 €
	Summe der zu verteilenden Kosten		36.906,81 € 5

Aufteilung der Kosten

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Warmwasser-Erwärmung

66,600 MWh x 1000 kWh/MWh = 66.600,00 kWh Wärmelieferung = 28,85 % des Gesamtverbrauchs

28,85 % aus 23479,72 € Energie- und Heizungsbetriebskosten entspricht Kosten für Erwärmung Warmwasser 6.773,90 €
Gerätemiete Heizung/Warmwasser 539,78 €
Legionellenprüfung 132,09 €

Kosten für Warmwasser **9** **7.445,77 €** **7**

8 davon 30 % Grundkosten **9** 2.233,73 € : 2.839,83 m² = 0,786572 €/m² **9**
davon 70 % Verbrauchskosten **10** 5.212,04 € : 633,14 m³ = 8,232050 €/m³ **10**

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Heizung

Summe Energie- und Heizungsbetriebskosten 23.479,72 €
abzüglich Kosten für Erwärmung Warmwasser -6.773,90 €
Gerätemiete Heizung/Warmwasser 991,75 €

Kosten für Heizung **9** **17.697,57 €**

8 davon 30 % Grundkosten **9** 5.309,27 € : 2.839,83 m² = 1,869573 €/m² **11**
davon 70 % Verbrauchskosten **10** 12.388,30 € : 188.763,00 Einheiten = 0,065629 €/Einheit **12**

Berechnung und Aufteilung der Kosten für Kaltwasser

Kosten für Kaltwasser **10.873,35 €**

Kalt- und Abwasser 10.836,35 € : 2.678,91 m³ = 4,045059 €/m³ **11**
Wartg. Wasserfilter 37,00 € : 2.678,91 m³ = 0,013812 €/m³ **12**

Berechnung und Aufteilung der Hausnebenkosten

Kosten für Hausnebenkosten **890,12 €**

Abrechnung Kaltwasser 271,62 € : 55,00 Stück = 4,938545 €/Stück
Gerätemiete Kaltwasser 618,50 € : 55,00 ANZ = 11,245455 €/ANZ

Summe der verteilten Kosten **36.906,81 €** **5**



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG · 81366 München

Mustermann, Claudia
 Mustermann, Andreas
 Musterstr. 18
 01277 Dresden

1

**Ihre Abrechnung für
 Heizung, Warmwasser, Kaltwasser,
 Hausnebenkosten**

Liegenschaft

Musterstr. 18
 01277 Dresden

2

Erstellt im Auftrag von

Wohnungsgenossenschaft
 Aufbau Dresden e.G.
 Henzestr. 14
 01309 Dresden

Liegenschaftsnummer

300000

BRUNATA Nutzernummer

0007

Abrechnungszeitraum

01.01.2018 - 31.12.2018

3

erstellt am

22.03.2019

Ihre Kosten

Kosten für Heizung					
Grundkosten	67,54 m² Wohnfläche	x	1,869573 € je m²	=	126,27 €
Verbrauchsdaten	1.824,00 Einheiten	x	0,065629 € je Einheit	=	119,71 €
Kosten für Warmwasser					
Grundkosten	67,54 m² Wohnfläche	x	0,786572 € je m²	=	53,13 €
Verbrauchsdaten	15,65 m³	x	8,232050 € je m³	=	128,83 €
Summe Kosten für Heizung und Warmwasser					427,94 €
Kosten für Kaltwasser					
Kalt- und Abwasser	78,06 m³	x	4,045059 € je m³	=	315,76 €
Wartg. Wasserfilter	78,06 m³	x	0,013812 € je m³	=	1,08 €
Summe Kosten für Kaltwasser					316,84 €
Kosten für Hausnebenkosten					
Abrechnungsservice Kaltwasser	1,00 Stück	x	4,938545 € je Stück	=	4,94 €
Gerätemiete Kaltwasser	1,00 ANZ	x	11,245455 € je ANZ	=	11,25 €
Summe Hausnebenkosten					16,19 €
Gesamtbetrag					760,97 €

Ihre Verbrauchswerte

Heizung in Einheiten							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Schlafzimmer	10851	174	0	171		171	
Küche	10856	134	0	262		262	
Bad	10860	105	0	0		0	
Wohnzimmer	10855	134	0	672		672	
Wohnzimmer	10859	134	0	581		581	
Kinderzimmer	10852	088	0	138		138	
Summe Heizung						1.824	14
Warmwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Bad	02065	Warmwasserzähler	56,28	71,933		15,65	
Summe Warmwasser						15,65	14
Kaltwasser in m³							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	GERÄTEART	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Bad	06340	Kaltwasserzähler	192,51	254,912		62,41	
Summe Kaltwasser						62,41	14

Detaillierte Berechnung und Verteilung auf alle Nutzeinheiten des Gebäudes entnehmen Sie bitte der Gesamtabrechnung. Bitte wenden Sie sich bei Fragen zu Ihrer Abrechnung zunächst an Ihren Vermieter oder Verwalter. Informationen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung finden Sie unter www.brunata-metrona.de.



Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

WG Aufbau Dresden
eG Henzestraße 14
01309 Dresden

ista Deutschland GmbH
Luxemburger Str. 1 · 45131
Essen Postfach 103134 · 45031
Essen www.ista.de

Sitz der Gesellschaft: Essen
Amtsgericht Essen HRB 18701

Vorsitzender des
Aufsichtsrats: Thomas
Lemper

Geschäftsführer: Thomas
Zinnöcker (Vorsitzender)
Dr. Dieter Hackenberg
Steuer-Nr. 112/5734/1154
USt-IdNr. DE814210299

WG Aufbau Dresden eG | Henzestraße 14 | 01309 Dresden

Herrn/Frau/Firma
Mustermann, Hans
Musterstr. 2
01257 Dresden

1/4

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten

Seite III

1. Ihre Daten

⊕ Liegenschaft/Nutzer	N 48-801-0243/0 - 0000/0	ⓘ
Interne Nummer der HV	B0000000000000000	Bei Rückfragen zu Ihrer Abrechnung helfen diese Angaben zur schnellen Identifizierung Ihrer Wohnung weiter.
Etage	1. OG	
Liegenschaftsadresse	Musterstraße 2 01257 Dresden	
Abrechnungsdatum	10.05.2019	
Abrechnungszeitraum	01.01.2018 - 31.12.2018	1

➔ Ihre Abrechnung	
Brutto	
<u>Ihre Gesamtkosten</u>	868,92 €

ⓘ **Wichtige Information Ihrer Hausverwaltung:**
Die Abrechnung betrifft Musterstraße 2

2

2. Ihre Ablese- und Verbrauchswerte

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
Wärmezähler						
03/0	B	706042939	kWh	2.659,50 -	801,80 =	1.857,7
Verbrauchseinheiten						1.857,7
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.18 - 31.12.18						1.857,7
Warmwasserzähler						
01/0	B	316228631	m³	98,22 -	88,06 =	10,16
Verbrauchseinheiten						10,16
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.18 - 31.12.18						10,16
Kaltwasserzähler						
02/0	B	441501913	m³	114,59 -	98,82 =	15,77
02/1	B	830512667	m³	7,50 -	0,05 =	7,45
04/0	WK	441501975	m³	35,04 -	29,30 =	5,74
04/1	WK	830512742	m³	3,29 -	0,05 =	3,24
Verbrauchseinheiten						32,20
Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.01.18 - 31.12.18						32,20



Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

WG Aufbau Dresden e.G.
Henzestraße 14
01309 Dresden

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 48-801-0243/0 -
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	10.05.2019
Abrechnungszeitraum	01.01.2018 - 31.12.2018

2/4

Seite



3. Ablese- und Verbrauchswerte der Allgemeinzähler

Lauf. Nr.	Raum	Geräte Nr.	Einheiten	Ablesewert - NEU	Ablesewert = ALT	Verbrauch
0000/0	Allgemein					
01/0	HR	605413427	kWh	58.009,70	38.452,30	19.557,40



Die unter "Allgemein" zusammengefassten Zähler dienen in der Regel der Vorverteilung von Heizenergieverbrauch auf unterschiedliche Nutzergruppen oder der Trennung von Heizenergieverbrauch und Verbrauch für die Warmwasseraufbereitung. Hierbei kann es sich um Wärmehähler, Wasserzähler, Boilerzähler oder auch Gaszähler handeln. Sollten Sie Fragen zu deren Verwendung innerhalb der Abrechnung haben, sprechen Sie uns bitte an.

4. Aufstellung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Datum	Menge Einheit	Teilbetrag	Gesamt-betrag
Brennstoffkosten				
Rechnung	31.12.2018	44.894 kWh Fernw	4.582,65 €	
Summe Brennstoffkosten		44.894 kWh Fernw		4.582,65 €
Heiznebenkosten				
Betriebsstrom	31.12.2018		268,49 €	
Bedienungskosten	31.12.2018		18,50 €	
Geb.Verbrauchserfg.			352,32 €	
Summe Heiznebenkosten				639,31 €
Summe Heizanlage (Brennstoff- und Heiznebenkosten)				5.221,96 €
Zusatzkosten Heizung				
Kosten Geräte Hzg			552,76 €	
Summe Zusatzkosten Heizung				552,76 €
Zusatzkosten Warmwasser				
Kosten Geräte WW			166,97 €	
Summe Zusatzkosten Warmwasser				166,97 €
Heiz- und Warmwasserkosten				5.941,69 €
Summe Hausnebenkosten				1.872,05 €
Gesamtkosten der Liegenschaft				7.813,74 €



An dieser Stelle finden Sie alle vom Vermieter oder Hausverwalter angegebenen Brennstoffkosten wieder. Zusammen mit den etwaigen Haus- und Heiznebenkosten sowie weiteren Zusatzkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.

4

5

6

7

5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten

(lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten : Heizanlage	Gesamtwärme- x menge	Wärmemenge = für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt-kosten
	5.221,96 €	44.894,00 kWh x	19.557,40 kWh =	2.274,87 € Brutto
Ermittlung der WW-Kosten	Brutto			
Anteil WW-Erwärmung	2.274,87 €			
Zusatzkosten Warmwasser	+ 166,97 €			
Anteil Warmwasserkosten	= 2.441,84 €			



Die Warmwasserkosten werden gemäß § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt. Die Heizkosten ergeben sich dann aus der Differenz zwischen den Kosten der Heizanlage und den Warmwasserkosten.



Bei Rückfragen
kontaktieren Sie bitte:

WG Aufbau Dresden e.G.
Henzestraße 14
01309 Dresden

Einzelabrechnung Energie- und Betriebskosten - Ihre Daten

Liegenschaft/Nutzer	N 48-801-0243/0 -
Name	
Interne Nummer der HV	
Abrechnungsdatum	10.05.2019
Abrechnungszeitraum	01.01.2018 - 31.12.2018

3/4

Seite



5. Ermittlung Heiz- und Warmwasserkosten (lt. Heizkostenverordnung § 9 Abs. 1 und 2)

	Kosten : Heizanlage	Gesamtwärme- x menge	Wärmemenge = für Warmwasser	Anteil WW an Heiz- und WW-Gesamt- kosten
Ermittlung der Heizkosten	Brutto			
Kosten der Heizanlage	5.221,96 €	4		
Anteil WW-Erwärmung	- 2.274,87 €		9	
Zusatzkosten Heizung	+ 552,76 €	5		
Anteil Heizkosten	= 3.499,85 €		11	

6. Aufteilung der Gesamtkosten

Brutto

Kostenart	Gesamt- : betrag	Gesamteinheiten = der Liegenschaft	Betrag pro x Einheit	Ihre Ein- = heiten	Ihr Kosten- anteil
Heiz- und Warmwasserkosten	5.941,69 €				
Heizkosten	3.499,85 €	11			
davon					
30% Grundkosten Heizung	1.049,96 €	422,19 m ² Wohnfläche =	2,486937 € x	45,37 =	112,83 €
70% Verbrauchsk. Heizung	2.449,89 €	21.476,60 Kilowattstd. =	0,114073 € x	1.857,70 =	211,91 €
Warmwasserkosten	2.441,84 €	10			
davon					
30% Grundk. Warmwasser	732,55 €	422,19 m ² Wohnfläche =	1,735119 € x	45,37 =	78,72 €
70% Verbrauchsk. Warmw.	1.709,29 €	80,59 m ³ Warmwasser =	21,209703 € x	10,16 =	215,49 €
Ihre Heiz- und Warmwasserkosten			20	16	3a
Hausnebenkosten	1.872,05 €	7			
Geb KW-Zähler	331,30 €	20,00 Kaltw.-Zähler =	16,565000 € x	2,00 =	33,13 €
lt. Rg.31.12.18					
Kalt- u. Abwasser	1.506,24 €	294,24 m ³ Wasser K+W =	5,119086 € x	21	42,36 =
lt. Rg.31.12.18					
Sonderk.einz.Nutzer	34,51 €	22			Ihr Anteil =
Ihre Hausnebenkosten					249,97 €
Ihre Gesamtkosten					868,92 €



Die Heiz- und ggf. Warmwasserkosten werden gemäß Heizkostenverordnung in Grund- und Verbrauchsanteile getrennt. Die Grundkosten entstehen durch die ständige Wärmebereitstellung sowie Leitungsverluste der Anlage. Die Verbrauchskosten werden entsprechend Ihrem persönlichen Wärme- und ggf. Warmwasserverbrauch verteilt.



Allgemeine Hinweise zur Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten sowie Hausnebenkosten

Abrechnungsgrundlage

Grundlage für diese Abrechnung ist die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in der ab 1. Januar 2009 geltenden Fassung. Für die Verteilung der übrigen Hausnebenkosten gelten die Bestimmungen der Betriebskostenverordnung bzw. die uns zur Verfügung gestellten vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Nutzer.

Gesamtabrechnung Heizung, Warmwasser

Die Gesamtabrechnung zeigt, wie die vom Verwalter/Vermieter an BRUNATA-METRONA gemeldeten Kosten nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung aufgeteilt werden. Die Kosten für Ihre Nutzeneinheit werden unter Berücksichtigung Ihrer Grund- und Verbrauchsanteile unter „Ihre Abrechnung für Heizung, Warmwasser“ ermittelt.

Aufstellung der Kosten: Hier werden die vom Verwalter/ Vermieter an BRUNATA-METRONA übermittelten Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ggf. weitere Hausnebenkosten für eine gesonderte Verteilung übersichtlich dargestellt.

Aufteilung der Kosten: Die Gesamtkosten werden nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung bzw. der Betriebskostenverordnung sowie zusätzlichen Angaben des Verwalters/Vermieters aufgeteilt. Den daraus resultierenden Betrag je Einheit finden Sie, multipliziert mit Ihren Grund- und Verbrauchsanteilen, unter „Ihre Kosten“.

Die Gesamtkosten werden in Heiz-, Warmwasser - und ggf. Hausnebenkosten getrennt. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Dabei gilt der vom Verwalter/Vermieter vorgegebene Prozentsatz.

Wenn kein eigener Wärmezähler zur Messung der auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge vorhanden ist, werden die Wassererwärmungskosten ersatzweise nach folgenden Formeln ermittelt:

- Bei Erfassung der Wassermenge mittels Durchflusszähler
 $2,5 \text{ (kWh/m}^3 \times \text{K)} \times \text{Volumen} \times (\text{Warmwassertemperatur} - 10)$
 = Energieverbrauch Warmwasser in kWh
- Wenn kein Wärmezähler montiert ist oder die Wassermenge nicht gemessen wird, ist die auf die Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach versorgter Fläche zu bestimmen:
 $32 \text{ (kWh/m}^2) \times \text{versorgte Wohn- oder Nutzfläche}$
 = Energieverbrauch Warmwasser in kWh

Der Brennstoffverbrauch wird nach folgender Formel ermittelt: Brennstoffverbrauch = Energieverbrauch Warmwasser in kWh I Heizwert des Brennstoffs in kWh

Bei brennwertbezogener thermischer Gasabrechnung ist die errechnete Brennstoffmenge entsprechend der HeizkostenV, § 9 Absatz 2, wie folgt zu behandeln:

- bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
- bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung, also Nah- und Fernwärme, durch 1,15 zu dividieren.

Der Anteil der Wassererwärmungskosten zu den Gesamtanteilen ergibt sich aus dem Verhältnis des in der Formel ermittelten Brennstoffverbrauchs zum Gesamtbrennstoffverbrauch.

Besonderheiten

Aufteilung der Kosten bei Nutzerwechsel: Nach § 9b HeizkostenV wird zur Aufteilung der Grundkosten die Tabelle nach VDI2067Blatt 1, Tabelle 22, Ausgabe Dezember 1983, herangezogen. Die dargestellten Faktoren spiegeln sich in Ihrer Abrechnung im Zeitfaktor wieder. Die Aufteilung der Verbrauchskosten für Heizung wird unter Berücksichtigung der Zwischenablesung durchgeführt. Sollten keine verwertbaren Ergebnisse vorliegen, erfolgt die Aufteilung der Einheiten nach der Gradtagstabelle. Die Aufteilung der Kosten für Warmwasser sowie weiterer Hausnebenkosten erfolgt nach Kalendertagen.

Monat	Kalendertage	Promille-Anteil	
		je Monat	je Tag
September	30	30	30/30 = 1,00
Oktober	31	80	80/31 = 2,58
November	30	120	120/30 = 4,00
Dezember	31	160	160/31 = 5,16
Januar	31	170	170/31 = 5,48
Februar	28 29	150	150/28 = 5,35 150/29 = 5,17
März	31	130	130/31 = 4,19
April	30	80	80/30 = 2,66
Mai	31	40	40/31 = 1,29
Juni/Juli/August	92	40	40/92 = 0,43
Gesamtjahr	365 (366)	1000	

Kaltverdunstung – nur bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip: Physikalisch bedingt verdunstet die Messflüssigkeit auch dann, wenn der Heizkörper nicht in Betrieb ist. Diese sogenannte Kaltverdunstung wird durch eine Zugabe bei der Füllmenge der Kapillare/Ampulle ausgeglichen. In einem verkürzten Nutzungszeitraum hat der Vornutzer ggf. durch Heizungsbetrieb Anteile der Kaltverdunstungsvorgabe des Nachnutzers verbraucht. Diese Anteile werden dem Zwischenablesewert des Vornutzers hinzugezählt. Die Berechnung der Kaltverdunstungsanteile erfolgt nach DIN EN 835.

Schätzungen von Verbrauchswerten werden erforderlich, wenn nach zwei angebotenen Besuchsterminen keine Ablesung möglich war oder aus anderen Gründen insgesamt oder teilweise keine Verbrauchswerte vorliegen. Detaillierte Informationen zum Schätzverfahren entnehmen Sie bitte den Erläuterungen auf Ihrer Abrechnung.

Guthaben oder Nachzahlungen/Vergleich zum Vorjahr: Sollte sich ein Nachzahlungsbetrag ergeben haben, bedenken Sie bitte, dass die Nachzahlung allein kein geeigneter Maßstab zum Vergleich der jährlichen Heiz-/Warmwasserkosten sein kann. Wählen Sie bitte hierzu immer die Gesamtkosten.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen zur Kostenaufstellung an Ihren Verwalter / Vermieter.

Irrtum und Korrektur aller abrechnungsrelevanten Daten zu Nutzern, Kosten, Verbräuchen etc. bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die im Zusammenhang mit der Abrechnung benötigten Daten werden nach den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes verarbeitet.

Erläuterung der Einzelpositionen Ihrer Heizkosten-Abrechnung – Brunata

- 1** Den Namen kennen Sie!
- 2** Hier finden Sie den Abrechnungsbereich (Liegenschaft).
- 3** Abrechnungszeitraum: Zeitraum, für den die verauslagten Heiz- und Warmwasserkosten der Liegenschaft berechnet werden; bei unterjähriger Nutzung Ihrer Wohnung Ihr Nutzungszeitraum
- 4** Aufstellung der Gesamtkosten: In diesem Bereich sind in der linken Spalte die in Ihrer Liegenschaft entstandenen Brennstoffkosten aufgelistet. Zusammen mit den in der rechten Spalte ausgewiesenen Heiznebenkosten ergeben sich die Gesamtkosten der Liegenschaft.
- 5** Gesamtkosten der Liegenschaft.
- 6** Heizkosten: Die Heizkosten ergeben sich als Differenz aus den Gesamtkosten der Liegenschaft **5** und den Warmwasserkosten **7**.
- 7** Hier handelt es sich um die Kosten für die Erwärmung des Wassers. Der Kostenanteil berechnet sich aus dem Verhältnis von der für die Erwärmung benötigten Wärmemenge zur gelieferten Wärmemenge.
- 8** Heizkosten/Warmwasserkosten: Die Kosten werden in Grund- und Verbrauchskostenanteile entsprechend §§ 7 und 8 der Heizkostenverordnung getrennt.
- 9** Grundkosten: Kostenanteil entsprechend Verteilerschlüssel **8** von Heizkosten **6** bzw. Warmwasserkosten **7**.
- 10** Verbrauchskosten: Kostenanteil entsprechend Verteilerschlüssel **8** von Heizkosten **6** bzw. Warmwasserkosten **7**.
- 11** Grundkosten je Einheit: Der Betrag je Einheit wird errechnet, indem die Grundkosten **9** durch die Gesamteinheiten (in der Regel Quadratmeter) der Liegenschaft geteilt werden.
- 12** Verbrauchskosten je Einheit: Der Betrag je Einheit wird errechnet, indem die Verbrauchskosten **10** durch die Gesamteinheiten (Summe aller gemessenen Einheiten Ihrer Liegenschaft) geteilt werden.
- 13** Ihre Einheiten (Grundkosten): Wohnraumfläche Ihrer Wohnung in Quadratmetern.
- 14** Ihre Einheiten (Verbrauchskosten): Hier finden Sie die Verbrauchswerte der Heizkostenverteiler und Wasserzähler.
- 14a** Ihre Einheiten (Verbrauch Wasser): Der Wasserverbrauch ermittelt sich aus der Summe des Warm- und Kaltwasserverbrauches.
- 15** Ihre Kosten: Der Betrag wird ermittelt, indem der Preis je Einheit **11** bzw. **12** mit Ihren Einheiten **13** bzw. **14** multipliziert wird.
- 16** Hausnebenkosten/weitere Betriebskosten: Ergeben sich aus Abrechnung der Kaltwasserkosten.
- 17** Kosten, die uns in der Liegenschaft für Wasser und Abwasser durch die Stadtwerke berechnet wurden.
- 18** Kosten für die Anmietung der Kaltwasserzähler sowie Abrechnungsgskosten.
- 19** Bei Mieterwechsel im Laufe des Jahres fallen je Wohnung zwei Abrechnungen an. Für diesen Mehraufwand werden durch die Wärmedienstunternehmen Sonderkosten (Nutzerwechselgebühr) berechnet. Diese Kosten sind durch den ausziehenden Mieter zu tragen.
- 20** Heiz-/Warmwasserkosten: Die Summe der Heiz-/Warmwasserkosten finden Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung in der Position FA Heizkosten.
- 21** Hausnebenkosten: Diese Kosten sind in der Betriebskostenabrechnung als FA Wasser/Abwasser dargestellt.
- 22** Anfangsstand: entspricht dem Zählerstand zum Stichtag des Vorjahres.
- 23** Ablesung: entspricht dem Zählerstand zum Stichtag des Abrechnungsjahres.

Erläuterung der Einzelpositionen

Ihrer Heizkosten-Abrechnung – ADD + ista

- 1** Abrechnungszeitraum und bei unterjähriger Nutzung Ihrer Wohnung, der Nutzungszeitraum.
- 2** Hier finden Sie den Abrechnungsbereich (Liegenschaft).
- 3** Nachweis der Zählerstände aller Messgeräte und Ermittlung Ihrer Verbrauchswerte.
- 3a** Ihre Verbrauchswerte für Heizung und Warmwasser.
- 3b** Summe Ihres Verbrauches an Kalt- und Warmwasser. Bei Nutzung eines Gartenwasseranschlusses ist hier Ihr anteiliger Verbrauch berücksichtigt.
- 4** Summe der Kosten des Wärmelieferanten und der benannten Heiznebenkosten.
- 5** Mietkosten der Heizkostenverteiler bzw. Wärmezähler.
- 6** Mietkosten der Warmwasserzähler (soweit vorhanden).
- 7** Gesamtkosten der Kaltwasserabrechnung.
- 8** entfällt
- 9** Ermittelter Anteil der Kosten für die Erwärmung des Wassers von den Kosten der Heizungsanlage.
- 10** Gesamtkosten für die Erwärmung des Wassers.
- 11** Gesamtkosten für Heizung.
- 12** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem die Grundkosten (in der Regel 30 % von **11**) durch die Gesamtheizfläche der Liegenschaft geteilt werden.
- 13** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem die Verbrauchskosten (in der Regel 70 % von **11**) durch die Summe aller über die Heizkostenverteiler bzw. Wärmezähler gemessenen Einheiten der Liegenschaft geteilt werden.
- 14** Ihre Wohnfläche.
- 15** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem die Grundkosten durch die Gesamtheizfläche der Liegenschaft geteilt werden.
- 16** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem die Verbrauchskosten durch die Summe der Verbrauchswerte aller Warmwasserzähler der Liegenschaft geteilt werden.
- 17** Die Summe der Heiz-/Warmwasserkosten finden Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung auf Seite 2 unter der Position „FA Heizkosten“.
- 18** Summe aller Mieten und Abrechnungsgeldern für die Kaltwasserzähler.
- 19** Summe der für die Liegenschaft berechneten Kalt- und Abwasserkosten.
- 20** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem **18** durch die Anzahl der verwendeten Kaltwasserzähler geteilt wird.
- 21** Der Betrag pro Einheit errechnet sich, indem **19** durch die Summe aller Kalt- und Warmwasserverbräuche geteilt wird.
- 22** Bei Mieterwechsel im Laufe des Abrechnungsjahres fallen je Wohnung mindestens zwei Abrechnungen an. Für diesen Mehraufwand werden durch die Wärmedienstunternehmen Sonderkosten (Nutzungswechselgebühr) berechnet. Diese Kosten sind entsprechend mietvertraglicher Vereinbarung durch den ausziehenden Mieter zu tragen.
- 23** Die Summe Ihrer Wasserkosten finden Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung auf Seite 2 unter der Position FA Wasser/Abwasser wieder.



Ermittlung der Verbrauchswerte

Zur **Erfassung der Heizungsverbrauchswerte** werden in unserer Genossenschaft sowohl Heizkostenverteiler als auch Wärmezähler verschiedener Bauarten eingesetzt. Bei der Erstmontage wurden entsprechende Anleitungen für das Ablesen der Werte übergeben. Falls diese Unterlagen nicht mehr vorhanden sind, können sie in der Geschäftsstelle in der Gruppe Betriebskosten nachgefordert werden.

Die Verbräuche von Kalt- und Warmwasser werden durch Wasserzähler erfasst. Die Anzeige kann hier analog oder digital sein. Bei einigen Zählern wird zusätzlich der Verbrauch zum Stichtag (in der Regel der 31.12. des Jahres) gespeichert. Wasser- und Wärmezähler unterliegen nach dem Eichgesetz einem regelmäßigen Austausch.

Heizkostenverteiler unterliegen keiner Eichfrist. Hier bestimmt die Lebensdauer der Batterie die Einsatzdauer. Sie beträgt in der Regel zehn Jahre. Alle Messgeräte werden durch die Genossenschaft gemietet. Damit sind Service und Eichtausch durch die Wärmemessdienstfirma gewährleistet.

In allen Liegenschaften sind die **Messgeräte funkfähig**. Damit entfällt die Notwendigkeit der Anwesenheit beim Ablesen der Verbrauchswerte am Jahresende. Über einen Datensammler im Gebäude werden alle Messwerte gespeichert und durch die Messdienstunternehmen zu Beginn des Folgejahres ausgelesen.

Bei Heizkostenverteilern und Wärmezählern werden die Stichtagswerte per 31.12. in den Geräten gespeichert. Somit kann der Nutzer seine **Verbrauchswerte** jederzeit selbst überprüfen. Bei Wasserzählern empfiehlt sich hier eine Selbstablesung zum Jahresende.

Fragen & Antworten

Wie kann ich meinen Verbrauch auch während des Jahres kontrollieren?

Alle Erfassungsgeräte können jederzeit abgelesen werden. Je nach Bauart wird der aktuelle Verbrauch seit der letzten Abrechnung bzw. der kumulierte Wert seit Einbau des Gerätes angezeigt.

Warum sind an den Heizkörpern in den Gemeinschaftsräumen keine Heizkostenverteiler angebracht?

Der Verbrauch dieser Räume fließt in den Gesamtverbrauch des Hauses ein und wird anteilig auf alle Mieter verteilt.

Kann man über die Ablesewerte auf die Heizkosten schließen?

Sie können aus der Anzahl der abgelesenen Verbrauchseinheiten nicht auf die Höhe Ihrer Heizkosten schließen. Heizkostenverteiler zeigen den Wärmeverbrauch nicht in physikalischen Messgrößen (kWh bzw. m³) an, sondern lediglich in dimensionslosen Anzeigewerten ohne physikalische Einheiten. Auf Grundlage dieser Anzeigewerte können die Verbrauchsanteile der einzelnen Nutzer und somit auch Ihr Anteil am Gesamtverbrauch ermittelt werden. Es handelt sich dabei um ein „Messhilfsverfahren“.

Sind die Verbrauchswerte von Jahr zu Jahr vergleichbar?

Nein! Selbst bei gleichem Brennstoffverbrauch in verschiedenen Heizperioden kann es zu unterschiedlichen Anzeigewerten kommen. Das hängt u. a. mit den unterschiedlichen Außentemperaturen, der Länge der Heizperiode etc. zusammen. Trotzdem bleibt die Verteilung gerecht, da sämtliche Ablesewerte eines Hauses addiert und den gesamten Heizkosten gegenübergestellt werden.

Der Heizkostenverteiler in meiner Wohnung zeigt viel geringere Verbrauchseinheiten gegenüber dem Vorjahr an, trotzdem wurden mir höhere Kosten belastet. Warum?

Die Heizkostenverteiler stellen ein sogenanntes Hilfsverfahren zur Aufteilung der für eine Abrechnungsperiode abzurechnenden Kosten dar. Dies bedeutet, dass die abgelesenen Werte an sich noch keine Aussage für die Höhe der Kosten eines Nutzers zulassen. Erst die Gesamtheit der bei allen Nutzern ermittelten Ablesewerte ermöglicht die Aufteilung der Kosten im Verhältnis der abgelesenen Werte.

In diesen Stadtteilen
befinden sich unsere Wohnungen:

Pirnaische Vorstadt
Johannstadt-Süd
Striesen-Ost
Striesen-Süd
Gruna
Tolkewitz/Seidnitz-Nord
Blasewitz
Seidnitz/Dobritz
Leuben
Laubegast
Großschachwitz
Bühlau/Weißer Hirsch