

FAQ zur Betriebskostenabrechnung

Inhalt

1. Begrifflichkeiten rund um die Betriebskostenabrechnung.....	3
Was ist eine Wirtschaftseinheit?	3
Was ist der Unterschied zwischen Abrechnungs- und Nutzungszeitraum?	3
Wie kommen unterschiedliche Abrechnungsergebnisse innerhalb einer Wirtschaftseinheit zustande?	3
Warum befinden sich in meiner Nebenkostenabrechnung neue Kostenpositionen?.....	4
Wann bekomme ich meine Nebenkostenabrechnung?	4
Ich bin ausgezogen. Wann bekomme ich meine Nebenkostenabrechnung?.....	5
Ich habe Fragen zur Betriebskostenabrechnung. An wen kann ich mich wenden?	5
Gibt es Ableseprotokolle für meine Verbrauchswerte?.....	5
Muss ich für die Entsorgung von Sperrmüll, der unsachgemäß abgelegt wurde zahlen? ...	5
Warum muss ich für eine Wartung oder die Gartenpflege zahlen, obwohl ich erst im November eingezogen bin und keine Wartung o.ä. in diesem Zeitraum stattgefunden hat?6	
Ich nutze den Spielplatz/Aufzug oder ähnliches nicht. Muss ich die Betriebskosten hierfür zahlen?	6
2. Kostenarten der Betriebskostenabrechnung	7
Grundsteuer (§2 Satz 1 Nr. 1 Betriebskostenverordnung).....	7
Niederschlagsgebühr	7
Müllgebühren (§2 Satz 1 Nr. 8 Betriebskostenverordnung).....	7
Straßenreinigungsgebühren (§2 Satz 1 Nr. 8 Betriebskostenverordnung).....	8
Straßenreinigung und Straßenreinigung §35a.....	8
Winterdienst und Winterdienst §35a	8
Gebäudereinigung, Gebäudereinigung §35a, Reinigung Außenanlage und Reinigung Außenanlage §35a (§2 Satz 1 Nr. 9 Betriebskostenverordnung).....	9
Schädlingsbekämpfung und Schädlingsbekämpfung §35a (§2 Satz 1 Nr. 9 Betriebskostenverordnung).....	9
Gartenpflege, Gartenpflege §35a, Baumpflege und Baumpflege §35a (§2 Satz 1 Nr. 10 Betriebskostenverordnung).....	9
Aufzugskosten und Aufzug §35a (§2 Satz 1 Nr. 7 Betriebskostenverordnung).....	9
Stromkosten (§2 Satz 1 Nr. 11 Betriebskostenverordnung).....	10
Schornsteinfeger §35a (§2 Satz 1 Nr. 12 Betriebskostenverordnung).....	10
Wartung Gasgeräte und Wartung Gasgeräte §35a	10



Gebäudeversicherung.....	10
Hauswart §35a.....	11
Hauswart (keine Beteiligung)	11
Reinigung Dachrinnen	11
Kosten Rauchwarnmelder.....	11
Heizung/WW I.t Anlage und Kaltwasser/Entwässerung.....	12

1. Begrifflichkeiten rund um die Betriebskostenabrechnung

Was ist eine Wirtschaftseinheit?

Eine Wirtschaftseinheit bezieht sich auf eine Gruppe von Gebäuden, die eine gemeinsame Betriebskostenabrechnung erhalten. Eine solche Einheit kann aus einem oder mehreren Häusern bestehen, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind:

1. **Gemeinsamer Eigentümer:** Die betreffenden Gebäude müssen demselben Eigentümer gehören.
2. **Wesentlich identischer Wohnwert:** Die Wohnqualität der Gebäude sollte im Wesentlichen gleich sein. Dies bedeutet, dass die Unterschiede in der Ausstattung, Größe, Lage oder anderen Faktoren vernachlässigbar sind.
3. **Örtlicher Zusammenhang:** Es sollte ein örtlicher Zusammenhang zwischen den Gebäuden bestehen, zum Beispiel durch das Vorhandensein einer gemeinsamen Außenanlage oder eines gemeinsamen Zugangs.
4. **Überwiegend gleiche Nutzung:** Die Gebäude sollten überwiegend für denselben Zweck genutzt werden. Dies bedeutet, dass sie beispielsweise alle Wohngebäude, Bürogebäude oder Einzelhandelsflächen beherbergen.

Zusammenfassend bezieht sich der Begriff "Wirtschaftseinheit" auf eine Gruppe von Gebäuden, die einem gemeinsamen Eigentümer gehören, einen wesentlich identischen Wohnwert haben, einen örtlichen Zusammenhang aufweisen und überwiegend für dieselbe Nutzung bestimmt sind.

Was ist der Unterschied zwischen Abrechnungs- und Nutzungszeitraum?

Der Abrechnungszeitraum beträgt normalerweise zwölf Monate und entspricht in der Regel dem Kalenderjahr, also vom 1. Januar bis zum 31. Dezember. In einigen Fällen kann der Abrechnungszeitraum jedoch auch kürzer sein, beispielsweise bei Neubauten oder bei Abrissobjekten.

Der Nutzungszeitraum bezieht sich auf den Zeitraum, in dem Sie die Wohnung gemietet haben. Wenn Sie während des laufenden Abrechnungszeitraums ein- oder ausziehen, werden die Kosten nur anteilig abgerechnet. Dadurch kann es zu Unterschieden zwischen dem Nutzungszeitraum und dem Abrechnungszeitraum kommen.

Wie kommen unterschiedliche Abrechnungsergebnisse innerhalb einer Wirtschaftseinheit zustande?

Innerhalb einer Wirtschaftseinheit können sich die Abrechnungsergebnisse unterscheiden.

Es gibt mehrere Gründe dafür:

1. **Unterschiedliche Wohnungsgrößen:** Wenn die Wohnungen innerhalb der Wirtschaftseinheit unterschiedlich groß sind, können sich die Kosten entsprechend unterscheiden. Größere

Wohnungen haben möglicherweise höhere Kosten für Heizung, Wasser oder andere gemeinschaftliche Dienstleistungen.

2. **Verschiedene Nutzungszeiträume:** Wenn Mieter im Laufe des Abrechnungszeitraums ein- oder ausziehen, kann sich ihre tatsächliche Nutzungszeit von der Gesamtdauer unterscheiden. Dadurch werden die Kosten anteilig für den Zeitraum berechnet, indem Sie tatsächlich die Einrichtungen genutzt haben.
3. **Individueller Verbrauch:** Einige Kosten, wie beispielsweise der individuelle Energieverbrauch, werden auf Basis des tatsächlichen Verbrauchs ermittelt. Wenn Mieter unterschiedlich viel Energie, Wasser oder andere ressourcenabhängige Dienstleistungen verbrauchen, können sich die Kosten entsprechend unterscheiden.
4. **Unterschiedliche Vorauszahlungen:** Mieter zahlen oft monatliche Vorauszahlungen für Nebenkosten. Wenn die Vorauszahlungen unterschiedlich hoch sind, kann dies zu unterschiedlichen Abrechnungsergebnissen führen. Mieter mit höheren Vorauszahlungen erhalten möglicherweise eine Rückzahlung, während Mieter mit niedrigeren Vorauszahlungen eine Nachzahlung leisten müssen.

Diese Faktoren führen dazu, dass die Abrechnungsergebnisse innerhalb einer Wirtschaftseinheit variieren können. Es ist wichtig zu beachten, dass die Abrechnungen fair und transparent durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass jeder Mieter entsprechend seiner individuellen Nutzung und Vereinbarungen angemessen behandelt wird.

Warum befinden sich in meiner Nebenkostenabrechnung neue Kostenpositionen?

Es kann vorkommen, dass in Ihrer Nebenkostenabrechnung neue Kostenpositionen auftauchen. Dies kann verschiedene Gründe haben:

1. **Neue gesetzliche Bestimmungen:** Wenn sich die gesetzlichen Vorschriften ändern, können sich auch die Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung ändern. Neue Kostenarten können hinzugefügt werden, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden.
2. **Änderungen in den Hausdienstleistungen:** Wenn bisher bestimmte Dienstleistungen, wie beispielsweise die Hausreinigung, von den Mietern selbst erbracht wurden und diese Aufgaben nun von einem externen Dienstleister übernommen werden, können sich dadurch neue Kostenpositionen ergeben.

Wann bekomme ich meine Nebenkostenabrechnung?

Wir verstehen, wie wichtig es für Sie ist, die Nebenkostenabrechnung rechtzeitig zu erhalten. Unser Ziel ist es daher, die Abrechnung so schnell wie möglich zu erstellen, damit Sie Ihre finanzielle Situation planen können. Wir arbeiten kontinuierlich daran, den Prozess effizient zu gestalten und sicherzustellen, dass die Abrechnung zeitnah bei Ihnen eintrifft.

Das Gesetz sieht vor, dass die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen muss.

Ich bin ausgezogen. Wann bekomme ich meine Nebenkostenabrechnung?

Wenn Sie ausgezogen sind, erhalten Sie Ihre Nebenkostenabrechnung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums, in dem Sie ausgezogen sind.

Sollten Sie zum Beispiel im März ausgezogen sein, endet der Abrechnungszeitraum trotzdem erst am 31.12. des Jahres. Erst dann beginnt die Frist von zwölf Monaten zur Erstellung der Abrechnung.

Sollten Sie die Nebenkostenabrechnung für Ihre Steuererklärung benötigen, können Sie die vom Vorjahr einreichen. Den Finanzämtern ist bekannt, dass die Abrechnung meistens noch nicht erstellt ist, wenn die Steuererklärung fällig ist.

Ich habe Fragen zur Betriebskostenabrechnung. An wen kann ich mich wenden?

Gerne helfen wir Ihnen weiter. Um bestmöglich auf Ihre Anfrage reagieren zu können, empfehlen wir eine schriftliche Anfrage, gerne auch per E-Mail. So kann die Rechtssicherheit erhalten werden und komplexe Zusammenhänge können verständlich dargestellt werden.

Widersprüche müssen zu Ihrer Wirksamkeit generell schriftlich eingereicht und substantiell begründet werden. Die einfache Aussage – „Das ist zu teuer, so eine hohe Nachforderung hatte ich noch nie“ oder eine Anfrage nach einer Belegeinsicht stellen keinen Widerspruch da. In diesen Fällen ist die Nachzahlung innerhalb der Frist zu leisten.

Gibt es Ableseprotokolle für meine Verbrauchwerte?

Fast alle unserer Liegenschaften sind mit funkauslesbaren Messgeräten ausgestattet, sodass der Ableser die Wohnung nur betreten muss, wenn das Funkmodul ausgefallen oder unplausible Werte geliefert hat.

Aus diesem Grund gibt es kein Ableseprotokoll, welches dem Mieter ausgehängt wird. Sie können die Verbräuche zum Stichtag immer bis zu zwölf Monate am Gerät ablesen und so auch die Abrechnung kontrollieren.

Bei Bedarf ist es möglich, Ihnen nach Zugang der Heizkostenabrechnung ein Funkprotokoll unseres Dienstleisters zuzusenden. Dies müssten Sie entsprechend per E-Mail an betriebskosten@bauvereinag.de anfordern.

Muss ich für die Entsorgung von Sperrmüll, der unsachgemäß abgelegt wurde zahlen?

Wenn uns der Verursacher von Sperrmüll bekannt ist, werden diesem die Kosten direkt in Rechnung gestellt.

Sofern kein Verursacher ermittelt werden konnte, werden die Kosten für die tatsächliche Entsorgung auf alle Mieter der Wirtschaftseinheit umgelegt. Die Umlage dieser Sperrmüllkosten ergibt sich aus §2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung.

Warum muss ich für eine Wartung oder die Gartenpflege zahlen, obwohl ich erst im November eingezogen bin und keine Wartung o.ä. in diesem Zeitraum stattgefunden hat?

Die anfallenden Betriebskosten werden grundsätzlich auf den gesamten Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten verteilt. Die Mieter werden nur anteilig für den Nutzungszeitraum an den entsprechenden Kosten beteiligt.

Eine Gasetagenheizung z.B. wird für ein ganzes Jahr gewartet, insofern hat jeder Mieter, der die Nutzereinheit in diesem Zeitraum gemietet hat einen Vorteil von der Wartung und muss diese auch anteilig, entsprechend seiner Mietzeit, zahlen.

Ich nutze den Spielplatz/Aufzug oder ähnliches nicht. Muss ich die Betriebskosten hierfür zahlen?

Die Betriebskosten fallen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung an. In Ihrem Mietvertrag ist die Umlage dieser Kostenpositionen mit Ihnen vereinbart. Weiterhin ist es nicht möglich zu kontrollieren, wer die Gemeinschaftseinrichtungen und Flächen tatsächlich und in welchem Umfang nutzt. Der Gesetzgeber hat daher die Umlage nach m² für alle Kostenpositionen vorgegeben, sofern nichts anderes mietvertraglich festgehalten ist. Ausgenommen hiervon sind die Heizkosten. Diese richten sich nach der Heizkostenverordnung.

2. Kostenarten der Betriebskostenabrechnung

Grundsteuer (§2 Satz 1 Nr. 1 Betriebskostenverordnung)

Die Grundsteuer stellt eine öffentliche Last für das Grundstück dar und wird von der Gemeinde erhoben. Diese richtet sich nach dem Wert des umbauten Raumes. Dieser Einheitswert wird vom zuständigen Finanzamt berechnet. Dies ist die Grundlage für den Grundsteuerbescheid, maßgeblich für die Höhe der Grundsteuer ist zusätzlich der von der Gemeinde erhobene Hebesatz. Die Gemeinde kann den Hebesatz entsprechend erhöhen oder senken, daher ist es möglich, dass sich die Grundsteuer für Ihr Objekt ändert.

Bei Neubauobjekten wird der Einheitswert erst nach Fertigstellung der Gebäude vom Finanzamt berechnet. Daher kann es in Neubauobjekten zu Nachforderungen für die Grundsteuer kommen. Diese können, ab Zugang des neuen Bescheides, innerhalb von drei Monaten an die Mieter weiterbelastet werden.

Niederschlagsgebühr

Die Gebühr wird von Gemeinden oder Abwasserbetrieben erhoben. Diese richtet sich nach der versiegelten Fläche auf dem Grundstück, die verhindert, dass Regenwasser versickern kann und dadurch direkt in der Kanalisation landet.

Müllgebühren (§2 Satz 1 Nr. 8 Betriebskostenverordnung)

Müllgebühren sind die Kosten, die für die Abholung und Entsorgung anfallen. Die entsprechende Höhe wird vom zuständigen Entsorgungsbetrieb bzw. der Gemeinde festgelegt. Die Höhe richtet sich nach der Anzahl und Größe der zur Verfügung gestellten Tonnen. Es ist möglich durch Mülltrennung die Höhe der Kosten zu beeinflussen. Allerdings müssen dafür alle Mieter der Anlage ihren Müll sorgfältig trennen, sodass so wenig Restmüll wie möglich anfällt. Die Entsorgung von Wertstoffen, Bio- oder Papiermüll ist in den meisten Fällen günstiger, wie Restmüll im gleichen Volumen.

Sonstige Müllkosten und sonstige Müllkosten §35a

In den sonstigen Müllkosten können folgende Positionen enthalten sein:

1. Vollservice für einzelne oder alle Tonnen (Wertstoff, Papier, Bio, Restmüll)
2. Sperrmüllentsorgung
3. Kosten für den Betrieb einer Müllschleuse
4. Reinigung von Tonnen
5. Müllmanagement (z.B. für die Kontrolle von Fehl Befüllung)
6. Standplatzbetreuung (Reinigung des Müllplatzes, ordnungsgemäßes platzieren der Tonnen, Entsorgung Müll auf dem Müllplatz etc.)

Diese Kosten fallen nicht in allen Liegenschaften an. Sollten Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an unsere Fachabteilung unter facilitymanagement@bauvereinag.de.

Sofern unser Dienstleister einen Teil oder den gesamten Betrag in der Rechnung als steuerbegünstigten Anteil nach §35a EStG ausweisen, teilen wir diesen Betrag entsprechend auf. Es kann daher sein, dass beide Positionen in Ihrer Abrechnung anfallen. Sperrmüllentsorgung ist grundsätzlich nicht begünstigt und kann daher auch nicht als solche ausgewiesen werden.

Straßenreinigungsgebühren (§2 Satz 1 Nr. 8 Betriebskostenverordnung)

Je nach Kommune werden Straßenreinigungsgebühren erhoben. In Darmstadt reinigt der EAD alle Straßen inkl. Stadtteilen, hierfür wurde ein Reinigungsintervall und die Länge der zu reinigenden Straße festgelegt. Von dieser Gebühr, kann sich der Vermieter in den meisten Fällen nicht befreien lassen. In anderen Kommunen ist es üblich, dass die Mieter oder Vermieter selbst für die Reinigung sorgen.

Straßenreinigung und Straßenreinigung §35a

Wie bereits unter dem Punkt Straßenreinigungsgebühren geschildert, gibt es Kommunen, wo Mieter bzw. Vermieter selbst für die Reinigung der Straße sorgen müssen. In diesen Fällen obliegt es dem Vermieter diese Dienstleistung entsprechend an Dritte zu vergeben.

Daher kann diese Position entsprechende Reinigungskosten für Gehwege und Straßen enthalten.

Auch diese Kosten werden je nach Ausweisung in einen steuerbegünstigten Teil und in einen nicht steuerbegünstigten Teil getrennt.

Winterdienst und Winterdienst §35a

Laut § 823 Abs. 1 BGB ergibt sich für den Vermieter eine Verkehrssicherungspflicht, aufgrund dieser Vorgabe haben wir den Winterdienst im Laufe der Jahre an externe Dienstleister vergeben.

Die Umlage dieser Kosten ergibt sich aus der Betriebskostenverordnung (§2 Satz 1 Nr. 8 Betriebskostenverordnung), sowie aus Ihrem Mietvertrag.

Die Kosten sind auch dann durch Sie zu tragen, wenn in der Wintersaison kein Einsatz nötig war.

In den Kosten sind vor allem Vorhaltungskosten des Dienstleisters für Einsatzfahrzeuge, Räumgeräte und Streugut enthalten, sowie die Bereitstellung von Personal. Diese Vorhaltekosten werden in den vereinbarten Pauschalen berücksichtigt, sodass, es auch bei starken und häufigen Schneefällen nicht zu höheren Kosten kommt.

Gebäudereinigung, Gebäudereinigung §35a, Reinigung Außenanlage und Reinigung Außenanlage §35a (§2 Satz 1 Nr. 9 Betriebskostenverordnung)

Die Kosten für die Reinigung werden auf alle Mieter des Hauses bzw. der Liegenschaft umgelegt. Häuser in denen keine Gebäudereinigung stattfindet werden auch nicht an den Kosten beteiligt. Die Umlage auf alle Mieter folgt auch dann, wenn einzelne Mieter das Treppenhaus kaum nutzen, weil sie z.B. im Erdgeschoß wohnen. In welchem Umfang die jeweiligen Mieter die zu reinigenden Räumlichkeiten nutzen ist unerheblich und stellt keine unangemessene Benachteiligung dar.

Die Außenreinigung wird in den meisten Fällen auf alle Mieter der Liegenschaft verteilt, da auch alle Mieter die Außenanlage uneingeschränkt nutzen können und somit für eventuelle Verschmutzungen alle verantwortlich sein können.

Schädlingsbekämpfung und Schädlingsbekämpfung §35a (§2 Satz 1 Nr. 9 Betriebskostenverordnung)

Die Kosten für die Schädlingsbekämpfung dürfen insofern auf den Mieter umgelegt werden, wenn diese regelmäßig und laufend anfallen, hiervon unerheblich, reicht ein Turnus von vier Jahren.

Dies ergibt sich auf der Definition des Nebenkostenbegriffs in §1 II BetrKV. Auch in Ihrem Mietvertrag finden Sie die Umlagevereinbarung der Schädlingsbekämpfung.

Da wir die Schädlingsbekämpfung dauerhaft vor allem präventiv vornehmen, sind diese Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen.

Gartenpflege, Gartenpflege §35a, Baumpflege und Baumpflege §35a (§2 Satz 1 Nr. 10 Betriebskostenverordnung)

Diese Positionen beinhalten, die regelmäßige Pflege von Grünflächen, Hecken, Bäumen, Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und die Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Aufzugskosten und Aufzug §35a (§2 Satz 1 Nr. 7 Betriebskostenverordnung)

Zu diesen Positionen gehören die Kosten für den Betriebsstrom, die Kosten der Beaufsichtigung, Überwachung und Pflege sowie die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit.

In unseren Aufzügen wurde aufgrund neuer Vorgaben ein Zweiwege-Kommunikationssystem eingebaut. Hieraus resultierend ergaben sich neue Kostenpositionen in Form von der monatlichen Aufzugskontrolle, Bereitschaft zur Personenbefreiung, Aufschaltung Notruf und die dazugehörige SIM - Karte.

Stromkosten (§2 Satz 1 Nr. 11 Betriebskostenverordnung)

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und für die gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie z.B. Treppenhaus, Flure, Keller, Bodenräume, Waschküchen etc.

Schornsteinfeger §35a (§2 Satz 1 Nr. 12 Betriebskostenverordnung)

Sofern Ihre Wohnung nicht an eine zentrale Heizanlage angeschlossen ist, werden die Kosten für den Schornsteinfeger in den kalten Betriebskosten umgelegt. Bei einer zentralen Heizungsanlage, erfolgt die Umlage über die Heizkostenabrechnung.

Hierzu gehören die Kosten für die Kehrgebühren, sowie für die Feuerstättenschau. Diese muss im Zeitraum von sieben Jahren insgesamt zweimal durchgeführt werden. Zwischen den einzelnen Prüfungen müssen mindestens drei Jahre liegen.

Wartung Gasgeräte und Wartung Gasgeräte §35a

Eine Gasetagenheizung muss in regelmäßigen Abständen gewartet und kontrolliert werden. Diese Kosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt, sofern Sie eine solche Therme in ihrer Wohnung haben. Die Wartung dient der Sicherheit der Mieter, damit die Betriebssicherheit der Gasetagenheizung gewährleistet werden kann.

Gebäudeversicherung

Der Versicherungswert wird auf Grundlage des Wert 1914 berechnet, wie es bei Gebäudeversicherungen üblich ist.

Hierbei handelt es sich um einen fiktiven Rechenwert, der als einheitliche Grundlage zur Ermittlung des Gebäudeneubauwerts und der Prämienhöhe verwendet wird. Das Jahr 1914 dient als Basis.

Beim Neubauwert handelt es sich um den Betrag, der nötig wäre, um bei einer völligen Zerstörung der Immobilie das Gebäude im gleichen Zustand wiederaufzubauen.

Bei Neubauobjekten sind zusätzlich folgende Aspekte zu beachten:

Die Gebäudeversicherung fällt bei Neubauten in der Regel höher aus, dies hat mehrere Gründe.

Höherer Neuwert: Neubauten haben in der Regel einen höheren Neuwert als Bestandsgebäude, da sie neu und modern sind.

Dies bedeutet, dass im Falle eines Schadens die Kosten für Reparaturen oder Wiederaufbau höher sind, was zu höheren Versicherungsprämien führt.

Höhere Standards: Neubauten müssen oft höhere Standards erfüllen als Bestandsgebäude, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Isolierung und Energieeffizienz. Diese höheren Standards können zu höheren Versicherungsprämien führen.

Höhere Kosten für Reparaturen: Wenn ein Schaden in einem Neubau auftritt, können die Kosten für Reparaturen oder Wiederaufbau höher sein als bei einem Bestandsgebäude, da die Materialien und Arbeitskosten oft teurer sind.

Hauswart §35a

Hierzu gehört die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Vermieter dem Hauswart entrichtet. Instandhaltung, Verwaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen sind nicht umlagefähig und nicht enthalten.

Hauswart (keine Beteiligung)

Hier wird der Betrag aufgeführt, der innerhalb der Tätigkeit des Hauswartes für die Instandhaltung etc. angefallen sind. Diese Kosten werden nicht auf die Mieter umgelegt.

Reinigung Dachrinnen

Die Dachrinnenreinigung ist als umlagefähige Position unter dem Punkt sonstige Betriebskosten aufgeführt. Die Reinigung ist z.B. notwendig, wenn Blätter o.ä. sich in der Dachrinne ansammeln und zu einer Verstopfung führen könnten, die verhindert, dass das Wasser entsprechend abläuft und somit Schäden am Gebäude verursachen.

Kosten Rauchwarnmelder

Seit 2021 stellen wir schrittweise unsere Mietwohnungen und Treppenhäuser mit neuen Rauchwarnmeldern des Typs Ei6500-OMS Bauweise C mit einer 10 Jahresbatterie aus.

Die Umrüstung wurde bzw. wird durch unseren Dienstleister System-tec durchgeführt. Die neuen Rauchwarnmelder dieser Kategorie bieten den Vorteil, dass sie selbstständig alles überprüfen, was zur Ferninspektion gehört: die Stromversorgung, die Rauch-Sensorik und die Demontagesicherung.

Hinzu kommt ein Test des Warnsignals sowie eine Prüfung, ob die Raucheintrittsöffnungen frei sind und das 50cm-Umfeld des Melders nicht durch Objekte wie Möbel versperrt ist.

Weiterhin wurden/werden die Rauchwarnmelder in allen Räumen der Wohnung, unabhängig von deren Nutzung (außer Küche und Badezimmer) eingebaut, da einzelne Räume teilweise

anderweitig während der Mietzeit genutzt werden (z.B. Arbeitszimmer wird zu Kinderzimmer).

Die Liegenschaften, die aktuell noch mit Geräten anderer Hersteller ausgestattet sind, werden in den kommenden Monaten entsprechend umgerüstet.

Eine Kurzinformation zu dem oben genannten Rauchwarnmelder können Sie auch auf unserer Homepage (www.bauvereinag.de) im Bereich Downloads abrufen.

Heizung/WW I.t Anlage und Kaltwasser/Entwässerung

Bitte beachten Sie hierzu unseren Leitfaden zur Heizkostenabrechnung, den Sie [hier](#) finden.