



Deutscher
Bundeswehrverband

Landesverband West

Standortkameradschaft Köln
Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul

50968 Köln im Oktober 2009

An die Mieterinnen und Mieter Heidekaul 1 - 33

Antworten auf die aktuellen Fragen zu den Betriebskosten

Diese Information wurde von der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) mit dem Ziel erstellt, den Informationsbedarf zu den jährlichen Betriebskostenabrechnungen weitgehend zu decken. Die nachfolgende Information fasst die Ergebnisse des Mieter-Workshops am 28.12.2005, der Ortsbegehung im Heizwerk Faßbenderkaul am 02.07.2007, die Stellungnahmen der Bundesanstalt vom 19.12.2006, 11.10.2007 und 22.12.2008 sowie die Ergebnisse des Informationsgesprächs vom 30.06.2009 in alphabetischer Reihenfolge der einzelnen Betriebskosten zusammen.

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) sind zum Monat März dieses Jahres neu erarbeitet worden. So ist im Sinne des § 2 Nummer 17 der Betriebskostenverordnung ein umfangreicher Katalog von sonstigen Betriebskosten vorgesehen, der bei neuen Mietverträgen vereinbart wird. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Mietverträgen zum Teil unterschiedliche Vereinbarungen getroffen wurden. Insbesondere bei älteren Verträgen können nicht alle Betriebskosten umgelegt werden, da entsprechende Vereinbarungen fehlen. Ein genaues Studium des eigenen Mietvertrages ist daher unverzichtbar.

Abflussprinzip:

Siehe Verbrauchszeitraum.

Allgemeiner Strom:

Der Allgemeine Strom (Treppenhausbeleuchtung) wird über jeweils einen Stromzähler pro Haus erfasst und einmal jährlich abgelesen. Die Stromzähler haben folgende Nummern:

Heidekaul 1 Nr. 12167283,	Heidekaul 13 Nr. 12084106,	Heidekaul 25 Nr. 11480053,
Heidekaul 3 Nr. 12169347,	Heidekaul 15 Nr. 12072793,	Heidekaul 27 Nr. 12451795,
Heidekaul 5 Nr. 12152221,	Heidekaul 17 Nr. 11450355,	Heidekaul 29 Nr. 11482264,
Heidekaul 7 Nr. 12154681,	Heidekaul 19 Nr. 11450976,	Heidekaul 31 Nr. 11451655,
Heidekaul 9 Nr. 12178763,	Heidekaul 21 Nr. 12451820,	Heidekaul 33 Nr. 12232036,
Heidekaul 11 Nr. 12697611,	Heidekaul 23 Nr. 11449202.	

Ansprechpartner der Arbeitsgruppe Wohnungsfürsorge Heidekaul (AG Heidekaul) nrf GbR

Vorsitzender:

Andreas Wulf
Heidekaul 11
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/2807753
Fax: 03222/1155964

stv. Vorsitzender:

Detlef Walter
Heidekaul 7
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/342410

Schriftführer:

Hauke Michelsen
Heidekaul 1
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/395158

Kassenverwalter:

Heinz Georg Arends
Heidekaul 3
50968 Köln-Raderthal
Tel.: 0221/3761270
Fax: 0221/3404844

...

*Wir sind für
unsere
Mitglieder da!*

Aufzugsanlage:

Die umlagefähigen Kosten für die Aufzugsanlage setzen sich zusammen aus den Stromkosten für den Aufzugsbetrieb, den Kosten für die Notrufanlage, den Wartungskosten sowie den Gebühren für die regelmäßigen TÜV-Überprüfungen.

Die Stromkosten für die Aufzugsanlage werden über jeweils einen Stromzähler pro Haus erfasst und einmal jährlich abgelesen. Die Stromzähler haben folgende Nummern:

Heidekaul1 Nr. 12167267	Heidekaul5 Nr. 12150734	Heidekaul9 Nr. 12178990
Heidekaul3 Nr. 12169729	Heidekaul7 Nr. 12148621	

Ausschreibung:

Die Vergabe der nichtöffentlichen Arbeiten für die Liegenschaft Heidekaul erfolgt jeweils nach einer Ausschreibung zugunsten des wirtschaftlichsten Angebotes. Hierzu gehören die Ausschreibungen für die Vergabe der Hausmeisterdienste für Gartenpflege, Straßen- und Fußwegreinigung sowie Winterdienst, aber auch die Vergabe des Brennerservices für das Heizwerk und der Gasdichtigkeitsprüfung. Die Vergabe erfolgt entweder nur für die Wirtschafts- und Abrechnungseinheit Heidekaul oder ist, bei gemeinsamer Vergabe für weitere Mietobjekte, über den einheitlichen Quadratmeterpreis nachprüfbar.

Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage:

Siehe Heizkostenabrechnung.

Betriebskosten Faßbenderkaul:

Im Faßbenderkaul 2 befindet sich der Heizungskeller für die Wohnblöcke Heidekaul 1 - 33. Im Hinblick auf die Umlage der im Faßbenderkaul entstehenden Betriebskosten (Entwässerung, Grundsteuer, Straßenreinigung) wird auf die Wohnungsmieter ausschließlich jener Betrag anteilig berechnet, der einzig auf den Heizungskeller entfällt. Der auf den Flächenanteil für die übrigen Räume anfallende Betrag (Lager-, Büro- und Sozialräume sowie Garagen und Hoffläche) wird nicht auf die Mieter umgelegt. Es handelt sich um so genannte "kalte Betriebskosten", so dass diese **nach der Wohnfläche** und nicht nach der beheizbaren Fläche berechnet werden.

Feuerlöscher:

Alle Feuerlöscher müssen frei zugänglich sein. Es dürfen keinerlei Gegenstände, wie zum Beispiel Kunstpflanzen, um oder neben den Feuerlöschkästen angebracht werden. Im Brandfalle bestünde die Gefahr, dass diese Gegenstände selbst Feuer fangen könnten und der Zugang zu den Feuerlöschern damit verhindert würde.

Die Kosten für die **Wartung der Feuerlöscher** entstehen durch einen Wartungsvertrag. Der Standort der einzelnen Feuerlöscher ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Standort der einzelnen Feuerlöscher im Heidekaul 1 - 33						
	im Keller vor U-Station Heizwerk	im Kellereingang links	vor Kellereingang	3. OG	6. OG	Aufzugsmaschinenraum
Haus						
1	X	X		X	X	X
3		X		X	X	X
5		X		X	X	X
7		X		X	X	X
9		X		X	X	X
11	X					
13			X			
15			X			
17	X					
19			X			
21			X			
23	X					
25			X			
27			X			
29	X					
31			X			
33			X			

Fußwegreinigung:

Siehe Straßenreinigung.

Gartenpflege:

Im Bereich der **Gartenpflege** sind für den Abrechnungszeitraum 01.07.2007 - 30.06.2008 ausschließlich Kosten für das Rasenmähen, Beseitigung von Unkraut und Laub enthalten. Hierzu gehören auch die Kosten für die Erneuerung bzw. Reinigung des Sandes auf dem Kinderspielplatz, die auf alle Mieter umgelegt werden dürfen. Nach der Satzung der Stadt Köln hat ein jährlicher **Sandaustausch** zu erfolgen.

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen:

Für **haushaltsnahe Dienstleistungen** (Rasenmähen, Fensterputzen, Reinigungsarbeiten auf privatem Grund usw.), die von einem Unternehmen ausgeführt werden, kann der Mieter 20 % der auf den Arbeitslohn, ggf. Maschinen- und Fahrtkosten, entfallenden Aufwendungen, zzgl. der anteiligen Mehrwertsteuer und bis zu einer bestimmten Höhe pro Haushalt und Jahr, als unmittelbaren Abzug von seiner persönlichen Steuerschuld geltend machen.

Dies gilt seit dem 01.01.2006 zusätzlich für **Handwerkerleistungen**, wie Schönheitsreparaturen, Klempner-, Elektriker-, Schornsteinfegerleistungen, Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage.

Gem. § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) müssen die jeweilige Rechnung mit gesonderter Angabe des Arbeitslohnes und ggf. der Fahrtkosten vorgelegt und die Einzahlung auf ein Konto des Dienstleisters nachgewiesen werden. Außerdem ist der auf den Haushalt pro Jahr entfallende Anteil an den entstandenen Kosten zu belegen.

Vergibt ein Mieter die Aufträge für o.a. Arbeiten nicht selbst, kommt er aber über die **Nebenkostenabrechnung** tatsächlich für deren Kosten auf, bedarf es einer Bescheinigung der Hausverwaltung bzw. des Vermieters über die Höhe des entsprechenden Anteils. Für die Mieter ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Nebenkosten-Vorauszahlung maßgeblich und bei einmaligen Aufwendungen das Jahr, in dem sie entstehen.

Die Bescheinigungen über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen werden auf individuelle Anfragen telefonisch oder schriftlich erstellt. Die zuständige Sachbearbeiterin ist Frau Christine Schierenberg, Telefonnummer: 0221/880498-70. Ab dem Abrechnungszeitraum 2009/2010 ist geplant, die Nachweise direkt in der Betriebskostenabrechnung aufzunehmen.

Heizkostenabrechnung:

Hierzu gehören alle Kosten, die gem. der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 umlagefähig sind (siehe umlagefähige Betriebskosten zu 4.).

Die Positionen "Immissionsmessung" und alle "Grund- und Kehrgebühren des Schornsteinfegers" werden in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt.

Der **Stromverbrauch** erfolgt im Bereich Faßbenderkaul über zwei **Stromzähler** (Nr. 12438296 und Nr. 12438143) und unter Abzug der über Zwischenzähler ermittelten Verbräuche für an Dritte vermietete bzw. überlassene Räume. Strom wird durch die Brenner und Pumpen der Heizung, aber auch über das Büro, die Sozialräume, die Warmwasserboiler und die weiteren Räume sowie über die Außenbeleuchtung der Garagenanlage verbraucht. Abgerechnet wird nur der für das Heizwerk (Stromzähler Nr. 12438143 für Brenner und Pumpe) sowie der für jede Pumpenstation je Wohnblock über Einzeluhren gesondert gemessene Stromverbrauch:

Heidekaul 1 Nr.12166615,	Heidekaul 11 Nr. 12166413,	Heidekaul 17 Nr.12166652,
Heidekaul 23 Nr.12166612,	Heidekaul 29 Nr. 12456076.	

Immissionsmessung:

Siehe Heizkostenabrechnung.

Müllabfuhrgebühren:

Die "**Müllabfuhrgebühren**" werden gesondert für jedes Haus aufgeführt.

Rauchabzugsanlage:

Die Kosten für die "**Wartung der Rauchabzugsanlage**" (nur im Hochhaus) werden gesondert ausgewiesen. Hierzu gehören keine Reparaturkosten, da diese nicht umlagefähig sind.

Reinigungspflicht der Erdgeschossmieter:

In den meisten älteren Mietverträgen ist die Pflicht zur Straßen- und Fußwegreinigung sowie zum Winterdienst auf die Erdgeschossmieter übertragen worden. Mit der Vergabe dieser Arbeiten an externe Dienstleister ist die haftungsrechtliche Verantwortlichkeit der

Erdgeschossmieter entgegen den Vereinbarungen in den Mietverträgen auf die durch die Bundesanstalt veranlasste Betrauung externer Dienstleister übergegangen, so dass die Erdgeschossmieter sich diesbezüglich keinerlei Risiko ausgesetzt sehen müssen.

Schornsteinfeger:

Siehe Heizkostenabrechnung.

Straßen-, Fußwegreinigung und Winterdienst Heidekaul 1 – 33:

Bei den Zufahrtsstraßen zu den Häusern 1-9, 11-15, 17-21, 23-27 und 29-33 handelt es sich um öffentliche Straßen. Nach der "Satzung der Stadt Köln über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren vom 22.12.2006" und dem dazugehörigen "Straßenreinigungsverzeichnis" erfolgt die öffentliche Straßenreinigung ausschließlich auf der Anliegerstraße "Heidekaul" entlang der Grundstücksgrenze der Wohnsiedlung einmal pro Woche. Für den Fußweg entlang dieser Straße, den Fußweg vor den Gebäuden 1-9, die Parkbuchten vor den Häusern 1-9 und die gesamten Stichstraßen, einschließlich der Wendekreise, ist der Bundesanstalt die Reinigungspflicht übertragen, die ihrerseits die Durchführung der Reinigung und auch des Winterdienstes auf diesen Flächen an externe Dienstleister vergibt. Die "**öffentliche Straßenreinigung**", die "**nichtöffentliche Straßen- und Fußwegreinigung**" und der "**Winterdienst**" erscheinen daher gesondert in der Abrechnung und sind auf die Mieter umlegbare Kosten.

Stromverbrauch Heizwerk und Pumpenstationen:

Siehe Heizkostenabrechnung.

Umlagefähige Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die der Bundesanstalt durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen der Bundesanstalt dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte, die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nicht zu den Betriebskosten gehören:

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

Die umlagefähigen Betriebskosten sind in der Betriebskostenverordnung abschließend aufgeführt. Hierzu gehören:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe,
4. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, oder
 - b. des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, oder
 - c. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a, oder
 - d. der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
5. die Kosten
 - a. des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a, oder
 - b. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des

Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a, oder

- c. der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft,
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
 - a. bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - b. bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
 - c. bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage,
 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung,
 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs,
 10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen,
 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind,
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug,

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft, soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden,
15. die Kosten
- a. des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
 - b. des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse,
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
17. sonstige Betriebskosten, die nicht von den Nummern 1 bis 16 erfasst sind. Diese müssen aber ausdrücklich und namentlich im Mietvertrag vereinbart sein.

Verbrauchszeitraum:

Die Betriebskosten werden jeweils für den Zeitraum 01.07. bis 30.06. des Folgejahres abgerechnet.

Die **Stromkosten für die Heizungsanlage** und für die **allgemeine Beleuchtung in den Wohnblöcken** sowie die **Wasserverbrauchs- und die verbrauchsabhängigen Entwässerungskosten** für die Wohnungen werden aufgrund von Zählerablesungen innerhalb des Abrechnungszeitraumes berechnet. Das in diesem Fall angewandte Abflussprinzip (maßgeblich ist nicht der Verbrauch im Abrechnungszeitraum, sondern die Bezahlung der Betriebskosten durch die Vermieterin) ist in den AVB mietvertraglich vereinbart.

Die Kosten für die Versorgung mit **Gas** zum Betreiben der Heizungsanlage werden jeweils nach monatlicher Ablesung der einzigen Gasuhr im Heizwerk durch das Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellt, so dass hier eine verbrauchsbezogene Umlage erfolgt.

Durch das **Abflussprinzip** kann es zu geringen Abweichungen vom tatsächlichen Verbrauch kommen. Aufgrund der Umlage nach Wohnfläche und der Betriebskostenzahlungen der Bundesanstalt zu den jährlich wiederkehrenden Terminen wird eine weitgehend gerechte Verteilung der Kosten – insbesondere bei Mietverhältnissen über mehrere Jahre – gewährleistet. Bei Ein- oder Auszug während eines Abrechnungszeitraumes erfolgt eine zeitliche Abgrenzung, wobei die nach den AVB zugesicherte Berücksichtigung der unterschiedlichen Heiznotwendigkeiten sichergestellt werden kann.

Versicherungen:

Die Sach- und die Haftpflichtversicherung der Bundesanstalt sind Sonderversicherungen, die bundesweit mit einem Versicherungskonsortium abgeschlossen wurden, um eine möglichst geringe Beitragsbelastung zu erhalten. Der Vergleich mit den Betriebskostenspiegeln für das Bundesgebiet und für das Land Nordrhein-Westfalen zeigt, dass dieses Ziel erreicht ist, da die umgelegten Versicherungskosten der Bundesanstalt am unteren Grenzwertbereich des Bundesgebietes liegen und somit sehr günstig sind.

Die Kosten der umgelegten Sach- und der Haftpflichtversicherungsbeiträge werden durch ein Versicherungskonsortium nach Quadratmeter ermittelt und festgelegt. Der Versicherungsvertrag mit der Bundesanstalt wird entsprechend ergänzt und dient als Abrechnungsgrundlage.

Verteilerschlüssel:

Als Verteilerschlüssel für die Betriebskosten wird die **Wohn-/Nutzfläche** herangezogen, für die Heizkostenabrechnung nur die **beheizbare Wohn-/Nutzfläche**.

Die Kosten für die Heizung setzen sich zusammen aus den Gaskosten, den Stromkosten für Brenner und Pumpen, dem Brenner-Service durch einen externen Dienstleister, den Immissionsmessungs- und Schornsteinfegerkosten, den Kosten für Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage und den Kosten für die Ablesung der Heizkostenverteiler durch einen externen Dienstleister.

Der **Gasverbrauch** für die zentrale Heizungsanlage wird mit einer Gasuhr gemessen und **monatlich** abgelesen. Der **Stromverbrauch** für Brenner und Pumpen wird **einmal jährlich** abgelesen.

Die Heizungskosten werden bis zum Ende der Abrechnungsperiode 2008/2009 zu **40%** nach der beheizbaren Wohn-/Nutzfläche (Grundkosten) umgelegt und zu **60%** nach dem tatsächlichen Verbrauch (gem. Ablesung der Heizkostenverteiler). Ab dem 01.07.2009 ändert sich der Verteilerschlüssel aufgrund der neuen Heizkostenverordnung auf 30% Grundkosten und 70% Verbrauchskosten.

Der **Wasserverbrauch je Hauseingang** sowie der **Stromverbrauch für die Treppenhäus- und Kellerbeleuchtung** werden ebenfalls **einmal im Jahr** abgelesen und nach Wohn-/ Nutzfläche umgelegt.

Je nach Kostenart werden die Gesamtkosten durch die entsprechende Gesamteinheit (qm) dividiert und mit der Wohn-/Nutzfläche der gemieteten Wohnung (hier Gesamtfläche oder beheizbare Fläche) multipliziert.

Als Gesamteinheiten werden herangezogen:

Beheizbare Gesamtfläche Heidekaul 1 – 33:	10.764,80 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 1 – 33:	12.575,30 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 1 – 9:	5.726,80 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 11 – 15:	1.696,60 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 17 – 21:	1.717,50 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 23 – 27:	1.716,80 qm
Wohn-/Nutzfläche Heidekaul 29 – 33:	1.717,60 qm

Für das **Heizwerk im Faßbenderkaul** werden die umlagefähigen von den nicht umlagefähigen Kosten (Grundsteuer, Entwässerung) nach den Quadratmetern des Heizungskellers zu den übrigen Räumen (Büro-, Sozial- und Lagerräume) getrennt. Die Kostenanteile für die Garagenflächen und die entsprechenden Zufahrtswege sind über die Wohn-

raummieter nicht umlagefähig, da für die Garagen gesonderte Verträge abgeschlossen werden. Zur besseren Übersicht werden die nicht umgelegten Betriebskosten ab dem Abrechnungszeitraum 2009/2010 in der Betriebskostenabrechnung aufgenommen.

Wasseraufbereitungsanlage:

Die Kosten der **Wasseraufbereitungsanlage** (nur im Hochhaus) werden unter folgenden Positionen umgelegt:

- "Dosierflüssigkeit Heidekaul 1 – 9". Hier werden die Kosten nach den Wasserverbräuchen für jedes einzelne Haus abgerechnet und
- "Wartung der Dosieranlage", diese Kosten werden nach der Wohnfläche aufgeteilt.

Wasserverbrauch Heizwerk - Gebäude Faßbenderkaul:

Es gibt nur einen Wasserzähler im Heizkraftwerk, über den nicht nur der Wasserverbrauch des Heizwerks erfasst wird, sondern auch der des Hausmeisterbüros. Ergänzungen im geschlossenen Leitungssystem der Heizung sind, auch nach Auskunft eines Fachmannes, nicht oder nur bei Störungen oder Schäden vorgesehen. Auf Grund dieser Tatsache wird der Wasserverbrauch für den Bereich Faßbenderkaul in Zukunft nicht mehr auf die Mieter umgelegt.

Winterdienst:

Siehe Straßenreinigung.