Einmaleins
der Betriebskosten

www.MDwohnen.de

AUS DEM INHALT

Was sind Betriebskosten? Seiten 5-27

Die Heizkostenabrechnung Seiten 28-46

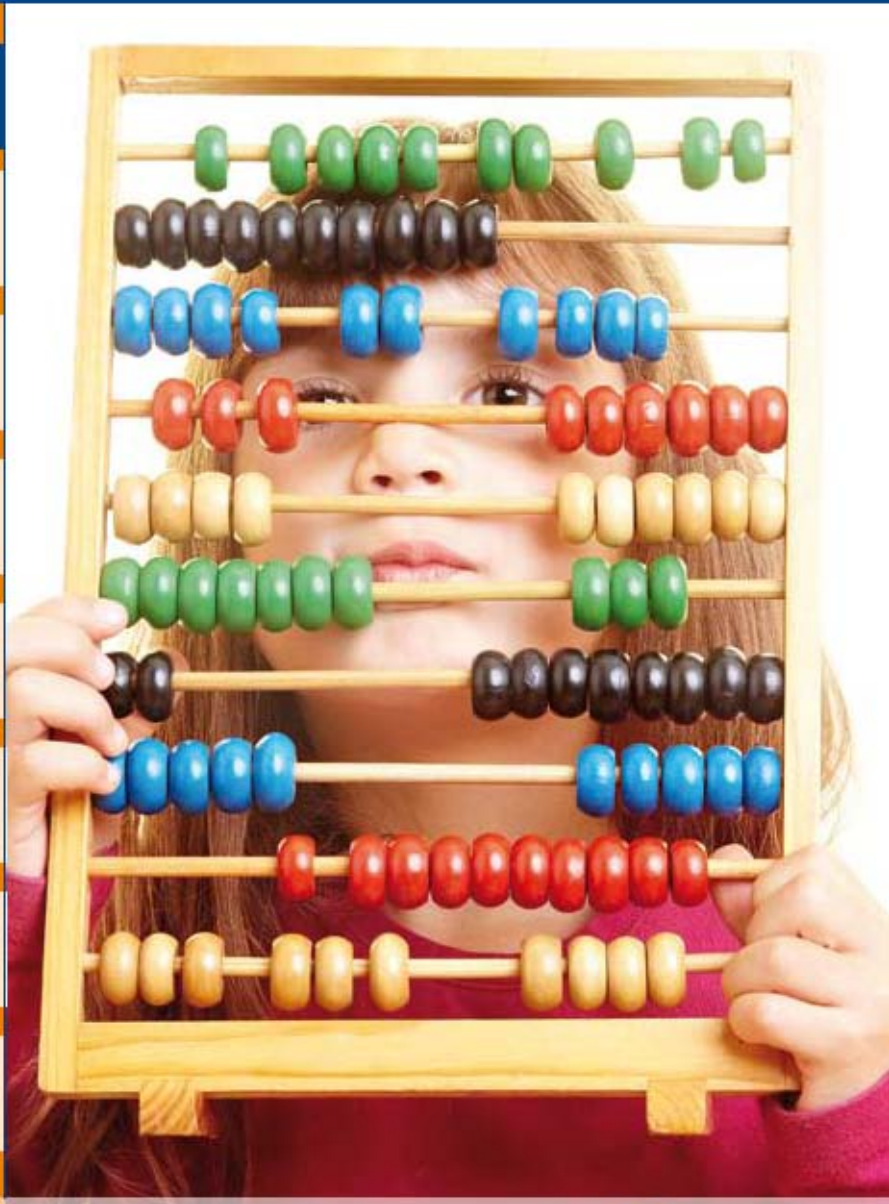
Ideale Zimmer-Temperaturen Seite 47

Tolle Tipps zum Energiesparen Seiten 48/49

Rauchwarnmelder retten Leben Seiten 50/51

Urteile zu Betriebskosten Seiten 52-54

Kompetente Ansprechpartner Seiten 56



Der Betriebskosten-Ratgeber für Mieter

IMPRESSUM
Herausgeber: MWG-Wohnungsgenossenschaft eG
Letzlinger Straße 5
39106 Magdeburg
Layout: Journalistenbüro CityPRESS Magdeburg
Fotonachweis: MWG, CityPRESS, Michael Kranz, polylooks
Auflage: 12000 Exemplare
Druck: Druckhaus Schlutius Magdeburg
Stand bei Redaktionsschluss: August 2010
Haftungsausschluss: Die MWG weist daraufhin, dass die Broschüre „Einmaleins der Betriebskosten“ eine Information für MWG-Mitglieder darstellt. Der Inhalt dieser Broschüre ersetzt keine Rechtsberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die MWG übernimmt keine Haftung für inhaltliche Aussagen.

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

die rasante Kostenentwicklung der letzten Jahre hat auch vor den Betriebskosten nicht Halt gemacht. Ständig steigende Betriebskosten belasten Mieter bei ihren Wohnkosten und schränken Vermieter in ihrer Handlungsfähigkeit ein. Um die Entwicklung der Wohnkosten zu bremsen, verzichten viele Vermieter auf eigentlich notwendige Anpassungen der Kaltmiete. Gerade aus der Kaltmiete sind aber u.a. die finanziellen Mittel für Instandhaltung, Entwicklung des Wohnumfeldes und Quartiersentwicklung aufzubringen.

Bei den Betriebskosten hat es neben der leider schon gewohnten Kostenentwicklung für Heizkosten und Warmwasseraufbereitung auch Erhöhungen bei den Abwasserkosten und der Müllbeseitigung gegeben. Während die meisten Mieter bei den Kosten für Heizung, Warmwasser und Abwasserentsorgung durch ihr Verbrauchsverhalten bereits eine persönliche Bremse bei der Kostenentwicklung gezogen haben, scheint dies bei den Kosten der Müllentsorgung noch nicht so zu sein. Hier schlummern noch Kostenreserven, die es zu erschließen gilt.

Um auch auf diesem Feld Einsparungen zu ermöglichen, hat die MWG-Wohnungsgenossenschaft im Jahr 2009 damit begonnen, auch die Kosten der Müllentsorgung verbrauchsabhängig abzurechnen. In unseren Testobjekten mit insgesamt 110 Wohnungen konnten schon nach dem ersten Jahr die Müllkosten um 45 Prozent reduziert werden. Der Schlüssel dafür lag ausschließlich in der Mülltrennung von Wertstoffen (Papier, Verpackungsmaterial, Flaschen) und Restmüll. Auch wenn sicher nicht überall so hohe Einsparungen zu erwarten sind, wird die MWG diesen Weg fortsetzen und nach und nach weitere Wohnanlagen auf die Verbrauchsabrechnung für Müll umstellen.

Dieses Beispiel soll Ihnen zeigen, dass die MWG ihre Mieter bei der Einsparung von Betriebskosten nicht allein lässt. Wärmedämmung an 95 Prozent aller MWG-Häuser und energiesparende Armaturen sind Investitionen der MWG, mit denen wir Ihre Betriebskosten spürbar reduziert haben.

Auch beim Abschluss von neuen Verträgen, u.a. zur Wärmelieferung, zu Versicherungen oder der Hausreinigung, drängt die MWG dank ihrer Größe erfolgreich auf günstige Preise. Besonders wertvoll dabei: Unser aktives Betriebskostenmanagement, das jeden Kostenfaktor bis ins Detail auswertet, um Reserven oder auch Fehler aufzudecken.

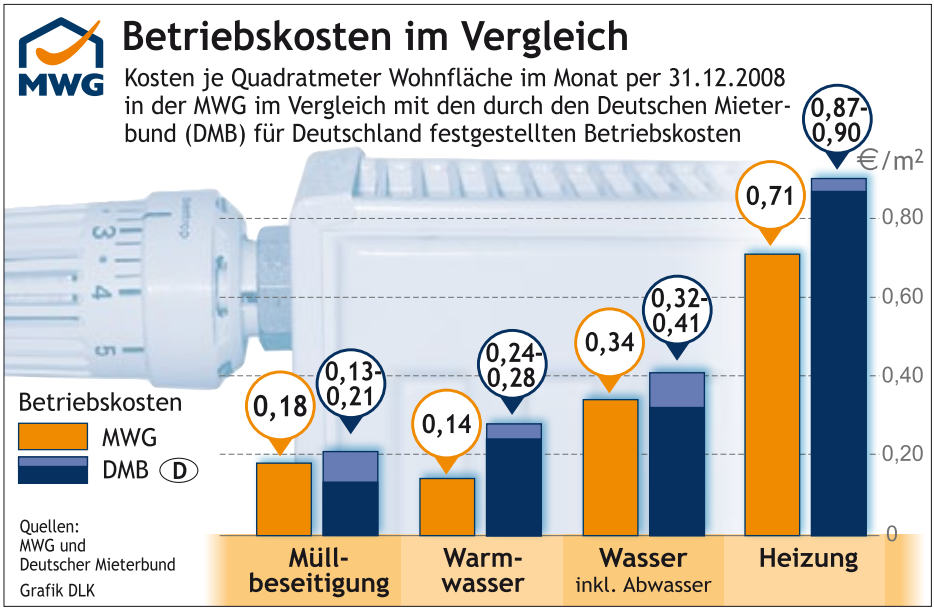
Die anhaltende Preisentwicklung für Brennstoffe ist entscheidendes Motiv für die MWG, alternative Formen der Energiegewinnung zu testen. So bekommen bereits 4 Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen ihre Wärme aus Erdwärmepumpen und zwei Häuser mit 50 Wohnungen beziehen ihr Warmwasser aus Solarthermieanlagen.

Sie, sehr geehrte Mieterinnen und Mieter erhalten einmal im Jahr die Abrechnung der im Vorjahr angefallenen Betriebskosten. Als Ihr Vermieter ist es unsere Aufgabe, die für Ihr Haus angefallenen Betriebskosten zu erfassen und in angemessener Form auf die Nutzer zu verteilen.

Dafür gibt es u.a. mit §556 und 560 BGB und der Betriebskosten- und Heizkostenverordnung komplizierte Rechtsvorschriften, die auch mit den Rechtsprechungen des Bundesgerichtshofes (BGH) und weiterer Gerichte zu berücksichtigen sind.

Die Broschüre „Das Einmaleins der Betriebskosten“ der MWG soll Ihnen helfen, ihre Betriebskostenabrechnung besser zu verstehen und die Akzeptanz der Ergebnisse zu erhöhen. Sollten dennoch Fragen unbeantwortet geblieben sein, sprechen Sie einfach unsere Mitarbeiterinnen im Team Betriebskosten an. Wir helfen Ihnen gern.

Ihre
MWG-Wohnungsgenossenschaft



Was sind Betriebskosten

(im Sinne von § 1 Betriebskostenverordnung)

eigentlich?

1. Grundsteuer

Sie wird von der Stadt Magdeburg erhoben. Die Höhe hängt vom Grundsteuerabgabenbescheid der Landeshauptstadt ab. Die MWG legt die Grundsteuer für jedes Gebäude auf alle Nutzer nach der Wohnfläche um.

2. Kosten der Wasserversorgung

Dazu zählen zunächst der Wasserverbrauch, die Grundgebühren und die Kosten für die Wasserzähler (Anmietung oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung). Hinzu kommen die Kosten für die regelmäßig vorgeschriebene Eichung der Wasserzähler sowie für die Berechnung und Aufteilung der Gesamtkosten, die von Fremdfirmen erledigt wird.

Die MWG erstellt in der Position „Kosten der Wasserversorgung“ für alle Mieter eine Abrechnung der Wasserkosten entsprechend des individuellen Verbrauchsanteils am Gesamtverbrauch des Hauses. Der Verbrauchsanteil wird in der Betriebskostenabrechnung in Einheiten (m³) angegeben.

In die Kosten der Wasserversorgung fließen neben dem eigentlichen Wasserverbrauch auch das Verrechnungsentgelt für die Zähler des Versorgers Städtische Werke Magdeburg (SWM)

Zum Nachlesen

Die rechtlichen Grundlagen

Die Grundlage zur Verteilung der Betriebskosten sind die §§ 1 und 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV). Sie ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind 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. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten 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.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit,

ein. Diese sind je nach Anzahl der zu versorgenden Wohnungen in Tarifgruppen (I bis III) eingeteilt und werden entsprechend berechnet.

Die SWM haben 2009 eine Neuzuordnung der Kosten für Hauswasserzähler durchgeführt. Mit dem erfreulichen Ergebnis: Die Neuordnung schließt zu hohe Kosten bei überdimensionierten Hauswasserzählern aus.

Maßgeblich für den Wasserverbrauch (und damit die aufzuteilenden Kosten) eines Hauses ist der Hauptwasserzähler. Die Wohnungswasserzähler können aufgrund ihrer Konstruktion keinen exakt physikalischen Verbrauch wiedergeben, sondern nur

einen Maßstab für die Verteilung der Gesamtkosten in Einheiten liefern. Sie dienen dazu, den individuellen Verbrauch der einzelnen Wohnungen ins Verhältnis zum Gesamtverbrauch des Hauses zu setzen. So wird der prozentuale Anteil jeder Wohnung am Gesamtverbrauch und damit an den Gesamtkosten ermittelt.

Obwohl Wohnungswasser- und Hauptwasserzähler geeichte Geräte sind, dürfen die kleineren Wohnungswasserzähler größere Toleranzen aufweisen als Hauptwasserzähler. Durch unterschiedliche Ablesetermine, aber auch durch die unterschiedliche Bauart der Wasserzähler, kann es zu Differenzen zwischen der Summe der von den Wohnungswasserzählern und vom Hauptwasserzähler erfassten Ver-

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 bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

((„Muss es immer so ein Super-Vollbad sein?!“))

Spar-Tipp

Monika Kleiber

MWG-Expertin rät

Undichte Armaturen, Wasserhähne und WC-Kästen sofort vom Fachmann reparieren lassen, da sie zu einem ungewollten Mehrverbrauch führen.

*

Beim Zähneputzen und Haarewaschen den Wasserhahn schließen. Zähneputzen bei einem abgefüllten Wasser im Glas benötigt ca. 0,2 Liter Wasser. Bei fließendem Wasser werden dagegen ca. 5-7 Liter Wasser benötigt.

*

Geschirrspül- und Waschmaschinen sollten stets nur optimal gefüllt benutzt werden.

*

Ein Vollbad ist zwar besonders an kalten Wintertagen angenehm. Bedenken Sie jedoch: bei einem Vollbad

brauch kommen. Differenzen von bis zu 30 Prozent zwischen den gemessenen Mengen der Wohnungs- und des Hauptwasserzählers sind nicht ungewöhnlich. Sie sind in der Regel mit technischen und organisatorischen Gegebenheiten zu erklären. Zahlreiche Gerichte haben diese Messdifferenzen als zulässig bewertet. Übrigens: In allen Wohnungen eines Hauses sind baugleiche Wohnungswasserzähler eingebaut. Damit sind ein gleichartiges Zählverhalten und ein gerechter Verbrauchsmaßstab gesichert.

Für Techniker noch diese Erklärung: Hauptwasserzähler sind meist Mehrstrahlflügelzähler. Der Wasserstrom fließt, indem er über mehrere Einlasskanäle auf das Flügelrad gelenkt und über mehrere Auslasskanäle wieder zusammengeführt wird. Zudem sind die Zähler sogenannte Nassläufer, bei denen zwischen der Flügelachse und dem Zählwerkgetriebe eine direkte Verbindung besteht. Sie werden horizontal eingebaut und verfügen über eine frühe Ansprechempfindlichkeit.

Bei den Wohnungswasserzählern werden Einstrahlflügelradzähler ver-

wendet, bei denen das Wasser in einem Strom durchfließt und das Rad antreibt. Diese Zähler sind sogenannte Trockenläufer, bei denen die Drehbewegung der Radachse mit einer Magnetkupplung auf das Getriebe des Zählwerks übertragen wird. Sie haben einen einfacheren technischen Aufbau als ein Hauptzähler und dadurch eine geringere Ansprechempfindlichkeit. Sie macht sich u. a. dadurch bemerkbar, dass der sogenannte „Schlupf“ nicht erfasst werden kann. Dies führt dazu, dass der Verbrauch am Wohnungswasserzähler nicht exakt erfasst werden kann – es wird weniger erfasst. Typische Beispiele dafür sind tropfende Wasserhähne und undichte Toilettenspülkästen. So werden diese Wasserverbräuche zwar am Hauptwasserzähler gezählt, aber nicht immer über die Wohnungswasserzähler.

In Wohnanlagen, in denen eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden ist, muss zum Verbrauch des Kaltwasserzählers auch der Verbrauch des Warmwasserzählers hinzu gezogen werden. Erst so ergibt sich der Gesamtwasserverbrauch für die Wohnung.

werden ca 150 bis 200 Liter Warmwasser benötigt. Für ein Duschbad ist nur eine Warmwassermenge von ca. 60 bis 80 Liter erforderlich. Sie können in Ihre Dusche auch einen Wasserstopper mit einer Temperatureinstellmöglichkeit einbauen. Die einmal eingestellte Wohlfühlduschtemperatur bleibt so stets erhalten.

3. Kosten der Entwässerung

dazu zählen die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

Die Kosten der Entwässerung werden nach dem Anteil des individuellen Wasserverbrauchs an den Gesamtkosten verteilt. Die Angabe des Verbrauchsanteils erfolgt wie bei den Kosten der Wasserversorgung in Einheiten (m³).

Zu den Entwässerungskosten gehören auch die Kosten für die Entsorgung des Niederschlagswassers. Sie werden gesondert berechnet und ausgewiesen. Die Umlage in der MWG-Betriebskostenabrechnung erfolgt nach Quadratmeter Wohnfläche.

Die Erhebung und Abrechnung der Entwässerungsentgelte erfolgt im Namen und für Rechnung der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH auf der Grundlage der Abwasserentsorgungsbedingungen und Preisregelung in der jeweils gültigen Fassung. Das Entgelt für die Ableitung von Niederschlagswasser wird nach Kubikmetern (m³) berechnet.

Für die Berechnung des Niederschlagswassers werden die bebauten und befestigten sowie teilbefestigten Grundstücksflächen zugrunde gelegt, von denen Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet wird.

4. Kosten der Heizung ...
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage:

Zu ihnen 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. Auch die 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 gehören dazu. Nicht zu vergessen sind darüber hinaus die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie zur Eichung, Berechnung und Aufteilung.

... oder ...
b) ... des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage:

Dazu 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:

Dazu 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:

Dazu 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:

Dazu 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:

((„Es war aber ein unheimlich supergünstiges Angebot!"))

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:

Dazu 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. Kosten für Personen- oder Lastenaufzüge

Dazu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage. Auch die entstandenen Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage sind in diesem Punkt enthalten.

Die MWG hat für die Wartung der Aufzugsanlagen Wartungsverträge mit dazu berechtigten Fremdfirmen abgeschlossen. Die Kosten dieser Verträge sind die Grundlage der Kostenberechnung. Im Zuge der Wartungsarbeiten sind keine Instandhaltungsarbeiten vereinbart und/oder werden als Kosten auf die Mieter umgelegt. Die Kosten des Betriebsstroms werden anhand eines dafür gesondert eingebauten Stromzählers berechnet. Die Überprüfung der Betriebssicherheit erfolgt durch den TÜV. Die Kosten für die Notrufbereitschaft beanspruchen zunehmend einen größeren Kostenanteil an den Gesamtkosten der Aufzuganlagen. Grund: Die EG-Richtlinie 95/16/EG („Aufzugsrichtlinie“) hat die Anforderungen an eine Aufzugsanlage deutlich erhöht.

8. Kosten der Straßenreinigung und der Müllbeseitigung

Dazu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren sowie alle Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.

Die Straßenreinigungsgebühren werden von der Stadt für die Reinigung der öffentlichen Straßen festgelegt und erhoben. Je nach Verkehrsaufkommen und Reinigungsbedarf wird jede Straße in sogenannte Reinigungsklassen (II bis IV und VI) sowie für die gesamte Reinigung der Straßen und Gehwege in der Reinigungsklasse I eingeteilt. Entsprechend der Reinigungsklasse gibt es eine unterschiedliche Berechnung der Reinigungskosten.

„Mülltrennung ist doch selbstverständlich!"

Übrigens: Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören auch die Kosten für Streugut des eigenen Winterdienstes in der Wohnanlage (Sand, Tiefeneisfrei) sowie die Kosten für die Beseitigung von Schnee und Eis.

Zu den Müllkosten gehören die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten nicht öffentlicher Maßnahmen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Die Kosten des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes Magdeburg werden der MWG direkt als Gebührenbescheid berechnet. Die Stadt berechnet dabei die Kosten für die Art und Größe der aufgestellten Abfallbehälter (Behältervolumen) sowie die Häufigkeit der Abfuhr von Restabfall und Bioabfall. Die Berechnung erfolgt nach der geltenden Abfallgebührensatzung der Stadt Magdeburg. Die MWG hat keinerlei Einfluss auf die Höhe der Gebühren, da es sich dabei nicht um verhandelbare Preise handelt.

Die Umlage dieser Kosten auf alle MWG-Mieter und Eigentümer erfolgt überwiegend nach der Wohnfläche (m²).

Um die Kosten der Müllabfuhr dauerhaft zu reduzieren, hat die MWG in einigen Wohnanlagen damit begonnen, die Kosten für Restmüll verbrauchsabhängig je Mietpartei abzurechnen. Das neue System ermittelt die Menge an Restmüll, die jeder Mieter entsorgt. Lediglich ein geringer Anteil von Entleerungskosten in Höhe von 10 Litern pro Wohnung und Woche wird über eine Mindestschüttmenge fix abgerechnet. Damit werden die Grundkosten abgedeckt und die Motivation, Restmüll „fremd zu entsorgen“ bzw. neben die Abfallbehälter zu stellen, reduziert. Nur, was darüber hinaus entsorgt wird, verursacht die verbrauchsabhängigen Kosten.

Die ersten Müllschleusen wurden am 1. Januar 2009 in den Wohnanlagen Rollestraße 33-43 für 110 Wohnungen in Betrieb genommen. Das Ergebnis ist im positiven Sinne überraschend: Dank einer konsequenteren Mülltrennung senkten die Mieter dort die Gesamtkosten für 2009 um 45 Prozent. Dabei sind die Kosten der Verbrauchsabrechnung für Restmüll bereits eingeschlossen.

Spar-Tipp

Monika Kleiber

MWG-Expertin rät

Auch Sie können Ihre Kosten durch eine konsequente Mülltrennung (Papier, Leichtverpackungen, Flaschen u. a.) dauerhaft reduzieren.

Seit 1. Mai 2010 gibt es auch in den Wohnanlagen der Wostokstraßen 1-15 mit 180 Wohnungen und Juri-Gagarin-Straße 28-36 mit 108 Wohnungen Müllschleusen für Restmüll. Hier wurden die Müllplätze zusätzlich mit „Blauen Tonnen“ für Papier und „Gelben Tonnen“ für Wertstoffe für die kostenlose Entsorgung ausgestattet.

Die MWG wird diese verbrauchsabhängige Müllkostenabrechnung schrittweise, zunächst in Wohnanlagen mit überdurchschnittlich hohen Müllkosten, einführen.

Spar-Tipp

Undine Leon

verantwortlich für den Hausreinigungsservice

Für 8700 MWG-Wohnungen erledigen bereits Dienstleister die wöchentliche Hausreinigung. Der Reinigungszyklus ist an die Vorgabe der MWG-Hausordnung angelehnt. Undine Leon rät: Um die Kosten stabil zu halten, muss auch das Treppenhaus sauber gehalten werden – Verschmutzungen von einzelnen Mietern oder deren Angehörigen sollten nach dem Verursacherprinzip beseitigt werden. Jede zusätzliche Reinigung durch den Dienstleister kostet zusätzlich Geld.

9. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs. Dabei sind die Kosten für die Reinigung der Flure, Keller, Dachböden und Fahrstuhlkörbe als umlagefähige Kosten in den Kosten der Hausreinigung nur dann enthalten, wenn die Reinigung von einer Fremdfirma ausgeführt wird.

Die MWG veranlasst die Reinigung nach vorheriger Mieterbefragung nur für komplette Hauseingänge. Die beauftragten Dienstleister führen die Treppenhausreinigung vertragsgemäß nach einer einheitlichen Leistungsbeschreibung durch. Die große Anzahl an Wohnungen, die die Treppenhausreinigung durch eine Dienstleistungsfirma durchführen lassen, ermöglicht es, für unsere Mieter günstige Preise zu vereinbaren. Die Kosten werden am Ende je Hauseingang nach Wohnung als Verteilmaßstab umgelegt.

Die Kosten für Ungezieferbekämpfung sind nur dann umlagefähig, wenn sie wiederkehrend stattfindet (regelmäßige Vorsorgemaßnahmen zur Prophylaxe gegen Ungeziefer).

10. Kosten der Gartenpflege

Dazu gehören die Pflegekosten der gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen (inkl. der Erneuerung von Sand) und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

In der MWG sind in diesen Kosten hauptsächlich Kosten für die Pflege von Bäumen, des Wohngrüns, Baum- und Gehölzschnitt einschließlich Abfahren und Kompostierung, das Anfahren und Verteilen von Muttererde sowie das Erneuern des Sandes enthalten.

Je nach den örtlichen Gegebenheiten ist der Rasenschnitt auf unterschiedliche Art möglich. Er kann gemäht, abtransportiert und anschließend kompostiert werden. Das Schnittgut darf aber auch auf der Rasenfläche verbleiben, wenn ein Verklumpen ausgeschlossen ist. Bei Einsatz eines Mulchmähers wird das Schnittgut nicht entfernt, sondern dem Rasen als Dünger zugeführt.

Spar-Tipp

Margarete Skubowius

MWG-Expertin rät

1. Heben Sie heruntergefallenes Papier auf.
2. Beseitigen Sie eigene Verschmutzungen selbst.
3. Machen Sie ruhig einen von Ihnen ertappten Verschmutzungsverursacher auf sein Fehlverhalten aufmerksam

(„Klasse, dass mal einer die Initiative ergreift!“)

11. Kosten der Beleuchtung

Dazu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile (u.a. Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen).

Die Kosten der Beleuchtung umfassen alle Stromkosten, die für die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume wie Hauseingangsbereiche, Flure, Treppen, Keller u. Bodenräume angefallen sind. In den Kosten sind auch die Stromkosten für die Beleuchtung der Zuwege, sofern die Leuchten auf MWG-Gelände stehen, enthalten.

Die Kosten des Stroms sind identisch mit dem Entgelt des Stromlieferanten.

Wird über den Hauslichtzähler auch der Verbrauch erfasst, der nicht das Hauslicht betrifft, wird dieser Ver-

((„Leider! - Noch immer defekt!!!"))

brauch herausgerechnet, soweit der Verbrauch der zusätzlichen Einrichtungen quantifiziert werden kann.

Die Zuordnung zur jeweiligen Betriebskostenposition erfolgt wie folgt:

Stromkosten für den Aufzug
(Zuordnung zu den Kosten der Aufzugsanlagen)

Stromkosten für Regel- und Steuertechnik, Umwälz-, Lade- und Zirkulationspumpen
(Zuordnung zu den Kosten der Wärmeversorgung)

Stromkosten für die Antennenanlage
(Berechnung der Kosten an den Betreiber)

Stromkosten für Garagen
(Erfassung der Kosten über Zwischenzähler und Zuordnung als Stromkosten zu den Kosten für Garagen)

Stromkosten für Druckerhöhungsanlage
(Zuordnung zu den Kosten der Wasserversorgung)

Stromkosten für Hauswartträume
(Herausrechnung dieser Kosten aus den Stromkosten als nichtumlagefähige Betriebskosten)

Spar-Tipp

Margarete Skubowius

MWG-Expertin rät

Benutzen Sie die Treppenhausbeleuchtung nur wenn es erforderlich ist.

*

Achten Sie auf Kinder, die im Haus spielen und dabei häufig das Hauslicht betätigen.

*

Melden Sie dem Hausmeister, wenn sich das Hauslicht nicht automatisch abschaltet oder wenn die Hauseingangsbeleuchtung ständig leuchtet.

In eigener Sache

Wir weisen darauf hin, dass eine Stromabnahme über den Hauslichtzähler für Licht in den eigenen Kellerräumen oder das Betreiben von Kühlgeräten im Keller nur mit Genehmigung durch die MWG gestattet ist.

12. Kosten der Schornsteinreinigung

Dazu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Kehr-, Überprüfungs- und Gebührenordnung. Jedoch nicht, wenn sie bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a der Betriebskostenverordnung berücksichtigt sind.

Die Kosten der Schornsteinreinigung und CO-Messung werden entsprechend der Rechnung des Schornsteinfegers, der diese nach der Kehr-, Überprüfungs- und Gebührenordnung gegenüber der MWG erstellt, umgelegt.

Die Durchführung der CO-Messung ist wegen der Geruchlosigkeit des giftigen Kohlenmonoxyds zur Abwehr von Gefahr für Leben und Gesundheit vorgeschrieben. Sie ist eine öffentliche Last des Grundstücks. Die Kosten für durchgeführte CO-Messungen werden auf alle Mieter mit Gas versorgter Eingänge umgelegt, unabhängig davon, ob alle Wohnungen des Eingangs tatsächlich Gas entnehmen. Grund: Nicht immer ist der Ort der Feststellung identisch mit dem Ort des CO-Austritts.

Übrigens: Die Kosten für durchgeführte CO-Messungen in leerstehenden Wohnungen trägt die MWG.

((„Und-Chef! – Alles klar?!"

13. Die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung

Dazu gehören: die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, für den Öltank und den Aufzug;

Eine Gebäude- und Haftpflichtversicherung ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Gebäudeversicherung beinhaltet hauptsächlich die Versicherung des Gebäudes gegen Schäden durch Feuer, Sturm und Wasser. Bei entstandenen Wasserschäden ist in jedem Fall zu differenzieren, ob der Schaden der Gebäude- und Haftpflichtversicherung zuzuordnen ist oder der eigenen Hausratversicherung.

Die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung der MWG reguliert Schadenersatzansprüche Dritter gegenüber dem Versicherungsnehmer MWG.

Spar-Tipp

Monika Kleiber

MWG-Expertin rät

Achten Sie bitte darauf, dass Ihre eigene Hausratversicherung auch den Schutz gegen Schäden aus innen liegenden Regenfallrohren enthält.

14. Die Kosten für den Hauswart

Dazu gehören: Die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt. Erledigt der Hauswart im Auftrag der MWG Arbeiten wie Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder Hausverwaltung, darf die MWG die entstandenen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht ansetzen.

Die MWG hat zur Erbringung der Hauswartleistungen in den Wohnanlagen überwiegend Dienstleistungsfirmen vertraglich gebunden. In diesen Verträgen sind der Leistungsumfang und die Entgelte für die Hausmeistertätigkeit genau definiert.

Die Arbeitsaufgaben und der Leistungsumfang sind für alle Hausmeister gleich. Alle Hausmeister weisen die erbrachten Arbeiten über Stundennachweise nach. Zu den Arbeitsaufgaben der Hausmeister gehören u. a.:

- Straßenreinigung (Reinigung der Gehwege in den Reini-

((„Ja!- Das muss heute sein!!!"))

gungsklassen II bis IV, sowie die gesamte Reinigung vom Grundstück bis zur Mitte der Straße der Reinigungsklasse V)

- Sauberhaltung der Außenanlagen
- tägliche Sichtreinigung der Grünanlagen und Rabatten
- Reinigung der Müllplätze
- Rasenmähen, Unkrautbeseitigung
- Winterdienst
- Kontrollen auf Schäden im Treppenhaus, in Kellern und auf Böden
- Kleinstreparaturen (diese werden jedoch sehr reduziert durchgeführt)
- Reinigen der Hauseingangsbereiche, einschl. Haustür von außen

In keinem Fall werden Kosten für Leistungen, die für die Verwaltung oder Instandhaltung erbracht wurden, auf die Mieter umgelegt. Die nicht umlagefähigen Hausmeisterkosten werden als Teil der Gesamtsumme in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

Kosten für die Grünlandpflege, die durch den Hausmeister erbracht werden, sind Bestandteil der Hausmeisterkosten und werden nicht noch einmal als Kosten der Gartenpflege umgelegt.

Umlagefähige Kosten sind:

- Personalkosten (zusätzliche Kosten bei Vertretungen)
- Kosten der Berufsgenossenschaft
- Sächliche Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauswarttätigkeit stehen
- anteilige Telefonkosten, Porto, Büromaterial, Fahrgeld usw.

Spar-Tipp

Bernd von Somm

verantwortlich für Hauswartservice

Achten Sie bitte selbst mit auf Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld und im Haus. Hausmeistereinsätze für zusätzliche Arbeiten kosten zusätzlich Geld – Ihr Geld! Der Winterdienst wird zusätzlich berechnet.

*

Helfen Sie bei der Kostenreduzierung, wo es für Sie möglich ist – sprechen Sie auch Ihre Mitbewohner zu den Kostenreserven an!

Zum Nachlesen

Weitere Rechtsgrundlagen für die Abrechnung von Betriebskosten

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind die Rechtsvorschriften über die Vereinbarungen über Betriebskosten geregelt. Nachfolgend einige wichtige Paragraphen daraus im Wortlaut.

(1) § 556 BGB - Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes,

15 a) Die Kosten für eine Gemeinschafts-Antennenanlage

... oder ...

15 b) die Kosten für den Betrieb eines Breitbandkabelnetzes mit verbundener privater Verteilanlage

Diese Betriebskostenarten werden bei den MWG-Betriebskostenabrechnung nicht berechnet. Grund: Alle Mieter haben Individualverträge mit dem derzeitigen Kabelnetzbetreiber MDCC abgeschlossen. Ausnahmen sind zwei Wohnanlagen, bei denen es sich um Reihenhäuser handelt.

Urteil zum Aufstellen von Satellitenschüsseln in Mietshäusern:

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die ständige Rechtsprechung, dass bei der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses regelmäßig ein sachbezogener Grund zur Versagung der Genehmigung einer Parabolantenne gegeben ist, bestätigt.

(Az VIII ZR 207/04 vom 16. Mai 2007)

16. Die Kosten für den Betrieb von Einrichtungen der Wäschepflege

Diese Kosten fallen in der MWG nicht an. Sofern einzelne Mieter ihre Waschmaschine außerhalb ihrer Wohnung nutzen, sind auf deren Kosten gesonderte Zähler für Strom und Wasser installiert, die der Wohnung direkt zugeordnet sind.

17. Sonstige Betriebskosten

Dazu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrkV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. In diesen Kosten sind folgende Kosten enthalten:

Wartung von Warmwassergeräten (Gasthermen)

Sie erfolgt einmal jährlich im Rahmen eines Wartungsvertrages. Die Kosten dafür werden nach m²- Wohnfläche der Wohnungen umgelegt, in denen eine Wartung erfolgt ist. In den Wartungsverträgen sind keine Instandhaltungskosten enthalten.

Wartung Trockensteigleitungen

Die Feuerlöscheinrichtungen werden im Abstand von 2 Jahren überprüft und gewartet. Die Rechnungslegung erfolgt getrennt nach Wartung und Reparaturleistung. Zur Umlage kommen nur die Kosten der Wartungsleistung.

Wartung Elektroanlage

Sie beinhaltet die Inspektions- und Wartungsarbeit an den von den Mietern genutzten Elektroinstallationen in der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a BGB - Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig

den Wohnungen. Auf der Grundlage der Unfallverhütungsvorschriften für Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A2) werden die Revisionen alle vier Jahre durchgeführt. Ziel dieser Arbeiten ist es, das Mietobjekt vor Mängeln zu bewahren und Gefahren für die Mieter beim Gebrauch ihrer Elektrogeräte abzuwenden. Die Wartung dient nicht dazu, Mängel zu beseitigen. Die Mängelbeseitigung erfolgt gesondert im Rahmen der Instandhaltung/-setzung und wird als Instandsetzung abgerechnet. Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten sind keine umlagefähigen Betriebskosten und werden auch nicht als Betriebskosten umgelegt. Sie sind bereits Bestandteil der Miete. Die regelmäßig anfallenden Kosten sind Kosten der Betriebsbereitschaft und nicht Kosten vorbeugender Instandsetzungsmaßnahmen. Die Zulässigkeit der Kostenumlage wurde durch den BGH bestätigt.

Stromkosten für Zentrallüfter

Darunter werden alle Elektrokosten für Zentrallüfter abgerechnet, wenn dafür ein separater Stromzähler vorhanden ist. Wenn im Einzelfall kein gesonderter Zähler vorhanden ist, werden die Stromkosten über den Stromzähler für das Hauslicht erfasst und abgerechnet.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Neben dem Ausweis der einzelnen Betriebskosten erhalten Sie mit der

jährlichen Betriebskostenabrechnung eine Aufstellung über alle nach § 35a Einkommenssteuergesetz (EStG) abzugsfähigen Beträge je begünstigter Betriebskostenposition. Als Mieter sind Sie berechtigt, auch für Betriebskosten, die Arbeitslohnkosten im Sinne der haushaltnahen Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a enthalten, die Steuerermäßigung in Anspruch zu nehmen, wenn Sie lohn- und einkommenssteuerpflichtig sind.

Spar-Tipp

Monika Kleiber

MWG-Expertin rät

Nach § 35a Abs. 2 Satz 1 Einkommenssteuergesetz können für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen 20% der Rechnungssumme bis zu einem Höchstbetrag von 600 Euro und nach § 35a Abs. 2 Satz 2 für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen weitere 20% der Rechnungssumme bis zu einem Höchstbetrag von 600 Euro geltend gemacht werden.
Für jeden Haushalt können diese Beträge nur einmal abgesetzt werden.
Betriebskosten, die typische haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten, sind:

- ***Kosten der Gartenpflege (außer Erneuerung von Pflanzen und Austausch von Spielsand)***
- ***Kosten der Hausreinigung***
- ***Kosten für den Hausmeister einschließlich der Kosten für den Winterdienst***
- ***Kosten der Dachrinnenreinigung***

Betriebskosten, die typische Handwerkerleistungen enthalten, sind:

- ***Kosten für den Schornsteinfeger***
- ***sämtliche Wartungskosten***

abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 560 BGB - Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben,

Die Heizkosten-Abrechnung (und was Sie dazu wissen sollten)

Gesetzliche Grundlage zur Verteilung der in Punkt 6. der Betriebskostenverordnung (BetrKV) genannten Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen ist die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung-HeizKV). Diese Verordnung wurde zum 1. Ja-

nuar 2009 novelliert. Alle neuen Regelungen der Heizkostenverordnung 2009 sind auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die nach dem 1. Januar 2009 beginnen.

Die Regelungen der bis zum 31.12.2008 gültigen Heizkostenverordnung sind auch weiterhin mit einigen Neuerungen in der neuen Verordnung enthalten. Ziel der Heizkostenverordnung bleibt die generelle Pflicht zur Erfassung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs für zentralbeheizte Gebäude und die verbrauchsabhängige Verteilung der daraus entstandenen Kosten. Durch

wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Neubaumietenverordnung (Auszug)

§ 20 Umlagen neben der Einzelmiete

(1) Neben der Einzelmiete ist die Umlage der Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung und des Umlageausfallwagnisses zulässig. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Soweit Betriebskosten geltend gemacht werden, sind diese nach Art und Höhe dem Mieter bei Überlassung der Wohnung bekanntzugeben.

(2) Soweit in den §§ 21 bis 25 nichts anderes bestimmt ist, sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen; kann hierbei nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder auf Geschäftsraum entfallen, sind sie für den Wohnteil und den anderen Teil des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit im Verhältnis des umbauten Raumes oder der Wohn- und Nutzflächen aufzuteilen. Bei der Berechnung des umbauten Raumes ist Anlage 2 zur Zweiten Berechnungsverordnung zugrunde zu legen.

(3) Auf den voraussichtlichen Umlegungsbetrag sind monatliche Vorauszahlungen in ange-

die Verteilung der Kosten nach dem Verbrauch werden die Nutzer zur sparsamen Energie- und Wasserverwendung motiviert. Angesichts stetig steigender Preise für Heiz- und Warmwasserkosten möchte heute wohl niemand mehr Heiz- und Warmwasserkosten nach pauschalen Gesichtspunkten zahlen.

Die wichtigsten Änderungen sind:

● Ableseergebnisse zeitnah mitteilen:

Den Nutzern soll das Ergebnis der

((»Immer schön zeitnah:

Ablesung in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden.

Eine gesonderte Mitteilung über Verbrauchsablesungen ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Ableseergebnisse in den Erfassungsgeräten gespeichert und abrufbar sind. Dabei weist der Gesetzgeber in der Begründung zur neuen Heizkostenverordnung darauf hin, dass auch das Mitteilen der Ableseergebnisse an die Bewohner zum Selbstaufschreiben ein zulässiges Verfahren zur Mitteilung von Ableseergebnissen ist (§ 6 Abs. 1 Heizkostenverordnung).

ihre Ableseergebnisse!"

messener Höhe zulässig, soweit in § 25 nichts anderes bestimmt ist. Über die Betriebskosten, den Umlegungsbetrag und die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen (Abrechnungszeitraum). Der Vermieter darf alle oder mehrere Betriebskostenarten in einer Abrechnung erfassen. Die jährliche Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zuzuleiten; diese Frist ist für Nachforderungen eine Ausschlussfrist, es sei denn, der Vermieter hat die Geltendmachung erst nach Ablauf der Jahresfrist nicht zu vertreten.

(4) Für Erhöhungen der Vorauszahlungen und für die Erhebung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages sowie für die Nachforderung von Betriebskosten gilt § 4 Abs. 7 und 8 entsprechend. Eine Erhöhung der Vorauszahlungen für einen zurückliegenden Zeitraum ist nicht zulässig.

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip [HKVV] wird die Vorjahresampulle im Gerät aufbewahrt und dient somit als Ablesenachweis. Bei HKVV, die nur eine Ampulle haben, erhalten Sie weiterhin einen Ablesebeleg. Bei elektronischen Geräten [HKVE] oder Funksystemen ist der Verbrauchswert aus dem Gerätespeicher abrufbar.

Bei der MWG erhalten alle Mieter, deren Wohnung nicht mit Funkerfassungsgeräten ausgestattet ist, einen Ablesebeleg am Tag der Ablesung. Der Ablesetermin kann ca. 14 Tage vor oder nach dem Stichtag des Abrechnungszeitraumes liegen.

● Änderung von Verteilerschlüsseln einfacher:

Welcher prozentuale Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche und welcher nach individuellem Verbrauch umzulegen ist, wurde einmal vom Gebäudeeigentümer festgelegt und konnte nur innerhalb der ersten drei Jahre einmalig geändert werden. Danach durfte diese Entscheidung nur noch unter bestimmten Voraussetzungen wieder geändert werden. Künftig kann der Verteilerschlüssel auch mehrfach geändert werden, wenn sachgerechte Gründe dafür vorliegen.

Doch was sind „sachgerechte Gründe“?

Gemäß § 6 Abs. 4 der seit 01.01.09 gültigen Heizkostenverordnung kann künftig sowohl für die Heiz- als auch Warmwasserkosten vor jedem Abrechnungszeitraum der Verteilmaßstab neu festgelegt werden, wenn ein sachgerechter Grund vorliegt. Ein sachgerechter Grund ist gegeben, wenn der bisherige Verteilmaßstab zu unbilligen Ergebnissen führt.

„Eine Kostenverteilung ist dann unbillig, wenn sie bei objektiver Betrachtung die unterschiedlichen Interessen der Betroffenen nicht in einem angemessenen Ausgleich bringt, weil einzelne Nutzer übervorteilt oder ohne sachlichen Grund benachteiligt werden. Eine bloße Kostenungerechtigkeit reicht daher nicht aus.“

Sind z. B. bei Einrohrheizanlagen die vertikalen Steigestränge (Rohrleitungen) ungedämmt und wird deshalb ein wesentlicher Wärmeverbrauchsanteil nicht erfasst und damit in der Heizkostenabrechnung nicht berücksichtigt, ist ein verbrauchsabhängiger Anteil von 50 Prozent sinnvoll.

Bei der Abrechnung von Gebäuden mit Einrohrheizanlagen kann, wenn ein wesentlicher Teil des Wärmeverbrauchs wegen der ungedämmten Rohre nicht erfasst wird, gemäß § 7

HKVO nach anerkannten Regeln der Technik entsprechend den Richtlinien der VDI 2077 (Beiblatt Rohrwärmeabgabe) abgerechnet werden.

Schließlich dient die von den ungedämmten Rohren abgegebene Wärme neben den Heizkörpern ja auch der Beheizung der Wohnung. Deshalb ist Rohrwärme auch als Nutzwärme zu betrachten. Die nicht erfasste Rohrwärme führt ohne Zweifel häufig zu übermäßigen Spreizungen der Verbrauchswerte. Ursache dafür ist, dass die bisherigen elektronischen Heizkostenverteiler nur den Wärmeeintrag über die Heizflächen der Heizkörper erfassen, aber die Rohrwärme weitgehend unberücksichtigt lassen

Zudem erscheint es als unrealistisch, wenn eine Wohnung für 365 Tage eines Jahres mit einer Grundinnentemperatur von ca. 19 bis 20°C einen Verbrauchswert von Null hat. In all diesen Fällen weisen die erfassten Verbrauchswerte Verzerrungen auf, die vielfach das Verbrauchsverhalten unrealistisch wiedergeben. Um Heizkosten ausgewogener abzurechnen, hat der Gesetzgeber nun die Anwendung der VDI 2077 vorgesehen. Diese VDI 2077 kommt zur Anwendung, wenn drei Kriterien erfüllt sind:

1. Demnach muss ermittelt werden, ob die Rohrwärmeabgabe wesentlich oder nicht wesentlich ist. Erfassen die Heizkostenverteiler 34 Prozent und weniger der Wärme, die der Anlage zugeführt wurde, so gilt der Rohrwärmeanteil als wesentlich und ist entsprechend den technischen Richtlinien des VDI zu ermitteln.

2. Der Anteil der Niedrigverbraucher in einem Gebäude. Gibt es in dem Gebäude einen Anteil von Niedrigverbrauchern größer oder gleich 15 Prozent, so ist auch davon auszugehen, das der Rohrwärmeanteil hoch ist und berücksichtigt werden muss.

3. Ein weiteres Kriterium für die zu berücksichtigende Rohrwärmeabgabe sind extrem große Differenzen zwischen Viel- und Wenigverbrauchern.

Diese drei Kriterien werden von der MWG vor der Erstellung der Heizkostenabrechnung geprüft, um daraus Schlussfolgerungen für zukünftige Abrechnungsverfahren zu ziehen.

Kommt z.B. eine Wohnanlage für die Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils in Frage, werden im Abrechnungsschreiben neben den Verbrauchswerten aus dem Ablesebeleg zusätzlich Verbrauchswerte aufgeführt, die sich nach der Berechnungsvorschrift der VDI 2077 ergeben.

Zum Nachlesen

Heizkosten-verordnung vom 1. Januar 2009 (Auszug)

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.

(2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzem vorher unter Angabe der dadurch entste-

● Stärkung des Verbrauchsanteils:

Die Wahlfreiheit für den Verteilerschlüssel wird durch die neue Verordnung teilweise eingeschränkt. Und dies in Gebäuden ...

- die nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 erfüllen
- die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden
- und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Trifft dies zu, sind 70 Prozent der Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach dem erfassten Wärmeverbrauch auf die Nutzer zu verteilen. Dabei müssen zwingend alle drei Bedingungen erfüllt sein. Eine Bedingung allein reicht für die Verpflichtung zu 30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten nicht aus.

Ist eine Veränderung des Verteilerschlüssels notwendig, weil alle genannten Bedingungen erfüllt sind, ist eine vorherige Ankündigung des geänderten Verteilerschlüssels durch den Vermieter nicht erforderlich. Grund: Der Vermieter tut ja nichts anderes, als eine Auflage der Verordnung rechtzeitig und pflichtgemäß zu erfüllen.

Die MWG wird ihre Mieter jedoch bei jeder Veränderung ausreichend früh informieren.

● Verbrauchsanalyse umlagefähig:

Der Gebäudeeigentümer darf künftig nicht nur die Kosten für die Verbrauchserfassung und die Abrechnung, sondern auch die Kosten einer Verbrauchsanalyse auf die Mieter umlegen. Damit werden z.B. Lösungen umlagefähig, die Mieter darin unterstützen, ihr Heizverhalten bewusster zu steuern. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung des Verbrauchs für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben (§ 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung).

● Kosten der Eichung umlagefähig:

Die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren sind in der aktuellen Heizkostenverordnung nun ausdrücklich als umlagefähig aufgenommen

● Geändertes Verfahren zur Ermittlung der Warmwasserkosten:

Der Energieanteil für Warmwasser muss bis spätestens 31.12.2013 mit einem Wärmemengenzähler gemessen werden. Eine Ausnahme ist zulässig, wenn die Messung der Wärmemenge einen unzumutbar hohen Aufwand henden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

(3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen.

(4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden,

hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung verursachen würde (§ 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung).

Ein „unzumutbar hoher Aufwand“ liegt dann vor, wenn zum Beispiel die Wärmeversorgungsleitung zum Warmwasserbereiter bei Kompaktanlagen unzugänglich ist oder wenn Rohre aufgeschnitten werden müssen, um einen Wärmemengenzähler mit den erforderlichen Temperaturfühlern einzusetzen.

Zumutbar ist der Aufwand, wenn ein Wärmemengenzähler in typischer Weise und ohne größere bauliche Maßnahmen durch einen Fachhandwerker eingesetzt werden kann.

● Erweiterung von Schätzverfahren:

Bisher war es nur möglich, Verbrauchsschätzungen anhand eines vollständigen früheren Abrechnungszeitraums vorzunehmen. Für die wenigen Fälle, in denen keine Daten eines vollständigen Abrechnungszeitraumes vorliegen, sind nun auch kürzere Zeiträume als Schätzbasis erlaubt. Praktisch hat das nur in wenigen Fällen Auswirkungen (§ 9a Abs. 1 Heizkostenverordnung).

Wie ermittelt die MWG meine Verbräuche?

Zur Ermittlung der anteiligen Verbräuche für Heizung, Warm- und Kalt-

wasser hat die MWG Wärmemessdienste als spezialisierte Fachbetriebe beauftragt. Sie führen zum Ende des Abrechnungszeitraumes die Ablesung der Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler durch und ermitteln die Verbrauchswerte je Wohnung.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt bei der MWG entsprechend den Regelungen der Heizkostenverordnung.

Für Mieter einer Wohnanlage mit zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung muss vor der Verteilung der Gesamtkosten zunächst der Brennstoffverbrauch der Wassererwärmung nach einer speziellen Formel, die im § 9 Abs. 2 HKVO geregelt ist, berechnet werden.

Und so werden aus der Summe der Heizkosten und der Summe der Warmwasserkosten jeweils zwei Kostenblöcke gebildet:

- **Der Grundkostenanteil**

kann gemäß Heizkostenverordnung zwischen 30 und 50 Prozent festgelegt werden. Da diese Kosten unabhängig vom individuellen Verbrauch entstehen, erfolgt die Verteilung nach der Wohnfläche. Dieser Kostenfaktor wird durch individuelles Heizverhalten nicht beeinflusst.

- **Der Verbrauchskostenanteil,**

50 bis 70 Prozent, bilden die Verbrauchskosten. Die Verteilung erfolgt

mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der§§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

(2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind:

1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden,

2. die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach

der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des §4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den § 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8 und 9 neu bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzem ändern:

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,

2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder

3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe

brauchskosten, auf deren Höhe die Nutzer durch ihr Heizverhalten direkten Einfluss nehmen.

Was ist eigentlich ein Heizkostenverteiler?

Heizkostenverteiler erfassen den Heizungsverbrauch in den Wohnungen. Zu beachten ist, dass Heizkostenverteiler keine Messgeräte im klassischen Sinne sind, die ein Messergebnis in physikalischen Größen wie z. B. m³ oder kWh analog eines Wärmemengenzählers liefern können. Stattdessen liefern sie dimensionslose Werte zur Ermittlung des individuellen Anteils am Gesamtverbrauch des Hauses. Heizkostenverteiler unterliegen keiner Eichfrist.

Durch eine Verhältnisrechnung der Erfassungsergebnisse mehrerer gleichartiger Heizkostenverteiler lassen sich in der Heizkostenabrechnung die individuellen Heizkosten der einzelnen Mieter ermitteln. Die verwendeten Heizkostenverteiler sind geeignet, einen Maßstab für die Verteilung der Heizkosten zu bilden, der dem individuellen Heizverhalten der Nutzer einer Wohnanlage entspricht.

Heizkostenverteiler sind seit Jahren bewährte und zugelassene Geräte zur Verbrauchserfassung, die technisch immer weiterentwickelt werden.

Zur Verbrauchserfassung kommen in MWG-Wohnanlagen zwei Arten von Heizkostenverteilern zum Einsatz:

1. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Sie müssen der DIN EN 835 entsprechen und bestehen aus

- ✎ einem Gehäuse
- ✎ einer aktuellen Messampulle mit Messflüssigkeit
- ✎ einer Vorjahresmessampulle mit Messflüssigkeit
- ✎ einer Abdeckplatte mit Ableseskala (Einheits- oder Produktskala)
- ✎ einer Plombe

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip reagieren im Wesentlichen auf die Heizwassertemperatur in Höhe des Montagepunktes.

Die Wärmeübertragung vom Heizwasser an die Messflüssigkeit erfolgt durch Wärmeübertragung vom Heizwasser an die Innenwand des Heizkörpers. Die Heizkörperwärme wird durch die Heizkörperwand, das Heizkostenverteilergehäuse und durch die Ampullenwand zur Messflüssigkeit geleitet. Die ständig um den Heizkostenverteiler strömende Raumluft sowie die Wärmestrahlung werden am Heizkostenverteiler registriert und die Messflüssigkeit in der offenen Ampulle verdunstet in Abhängigkeit von Temperatur und Dauer der Temperatureinwirkung. Die Menge der

sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vorn Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

In Gebäuden. die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBI. IS. 2121) nicht erfüllen, die mit einer ÖI- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach

Satz 1 berücksichtigt.

Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, neu der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, 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, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die verdunsteten Flüssigkeit wird durch das Ablesen der Skalenteilstriche bestimmt.

In MWG-Wohnungen, die mit dieser Heizkostenverteilerart ausgestattet sind, sind generell Heizkostenverteiler mit Einheitsskala vorhanden (Foto). D. h., jeder Heizkostenverteiler hat die gleiche Skala. Die Ablesewerte werden mit den jeweils ermittelten Bewertungsfaktoren des Heizkörpers multipliziert. Anhängig ist dieser von der Heizleistung des Heizkörpers, dem Heizkörpertyp und der Montageart. In der Regel ist der Bewertungsfaktor auch auf dem Ablesebeleg ausgedruckt. Die Summe der so ermittelten Werte finden Sie als Verbrauchseinheiten in Ihrer Abrechnung wieder.

2. elektronische Heizkostenverteiler

Sie müssen der DIN EN 834 entsprechen und bestehen aus

- ✎ einem Gehäuse
- ✎ einem Display mit verschiedenen Anzeigeinhalten (aktueller Wert, Speicherwert, Stichtagsdatum, Fehleranzeige)
- ✎ einem oder zwei Temperatursensor/en je nachdem, ob es sich um ein Einfühler- oder Zweifühlergerät handelt
- ✎ einer Batterie

Elektronische Heizkostenverteiler erfassen mit Fühlern die Temperatur von Heizkörpern. Diese Heizkostenverteilerart gibt es als

- ✎ Einfühler- und als
- ✎ Zweifühlergerät.

Beide haben zwar viel gemeinsam, unterscheiden sich jedoch erheblich in der Art der Wärmeerfassung. Einfühlergeräte erfassen „nur“ die mittlere Heizkörperoberflächentemperatur. Sie haben eine wesentlich langsamere Anzeigegeschwindigkeit.

Zweifühlergeräte dagegen können auch die kleinste Wärmemenge erfassen. Bei Zweifühlergeräten wird der tatsächliche Temperaturunterschied zwischen der Heizkörper- und Umgebungstemperatur ermittelt und als Berechungsgrundlage für die Verbrauchsabrechnung herangezogen.

Ein zweiter Fühler soll ausschließen,

Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren

und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmeliefung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht dass Fremdwärme wie z. B. Sonneneinstrahlung auf die Heizkörperoberfläche bei der Berechnung berücksichtigt wird.

Bei beiden Gerätetypen wandelt ein Mikro-Chip die ermittelten Werte um in ablesbare Anzeigewerte. Analog den Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wurden die MWG-Wohnanlagen mit elektronischen Heizkostenverteilern mit Einheitsskala ausgestattet. D. h., dass der Anzeigewert noch mit dem Heizkörperbewertungsfaktor zu multiplizieren ist, um den tatsächlichen Verbrauchswert des Heizkörpers zu erhalten. Ausnahme sind nur Wohnanlagen, in denen der Wärmemessdienst techem die Ablesung und Abrechnung in unserem Auftrag durchführt.

Die MWG hat in den vergangenen Jahren damit begonnen, bei einem erforderlichen Heizkostenverteileraustausch, elektronische Heizkostenverteiler mit Funk-Funktion zu installieren. Vorteil dieser Geräte: Die Ablesung erfolgt per Funkfernauslesung. Sie haben die gleiche Funktionsweise wie die bisherigen elektronischen Heizkostenverteiler. Der Vorteil dieser Erfassungsgeräte liegt indes darin, dass der Wärmemessdienst zur Ablesung nicht mehr in jede Wohnung muss. Damit entfallen Ablesetermine, die Nutzer müssen zur jährlichen Hauptablesung nicht mehr zu Hause sein.

Alle in der MWG installierten Heizkostenverteilerarten sind für die Verbrauchserfassung geeignet und zugelassen. Zum Abrechnungsende werden die Messgeräte von den Wärmemessdiensten abgelesen.

Hinweis

Kerstin Stegemann

MWG-Expertin rät

Bitte bedenken Sie, dass eine reibungslose Ablesung nur möglich ist, wenn alle Verbrauchserfassungsgeräte zugänglich sind. Die Messwerte verbauter Heizkörper werden geschätzt. Der Wärmemessdienst wird aus versicherungsrechtlichen Gründen keine Möbel, Verkleidungen oder sonstige Gegenstände entfernen.

„Rechts hinter den Sommerkleidern müsste der Heizkörper sein!"

einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden.

Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen.

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäu-

Wie wird der individuelle Kostenanteil ermittelt?

Bei Heizkostenverteilern ist es nicht möglich, sofort nach der Ablesung zu wissen, welche Heizkosten entstanden sind. Die Ablesewerte bilden den Verteilmaßstab der für das jeweilige Abrechnungsjahr entstandenen Gesamtkosten. Die Höhe der Gesamtkosten steht zum Zeitpunkt der Ablesung demzufolge noch nicht fest.

Die Lieferkosten sind u. a. von den Brennstoffpreisen und auch von den Witterungsbedingungen im Abrechnungsjahr abhängig. Erst nach der Auswertung aller Ableseergebnisse und Vorlage der Endrechnung des Versorgers steht der Kostenanteil einer Wohnung fest.

Wann dürfen Heizkosten geschätzt werden?

Nach §9a der Heizkostenverordnung muss der Verbrauch einer Wohnung (Nutzeinheit) eingeschätzt werden, wenn eine Ablesung wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich war. Nach zwei vergeblichen Ableseversuchen ist eine Schätzung des Verbrauchs zulässig.

Achtung: Schätzungen können

sich durchaus nachteilig für den Nutzer auswirken, da nicht das tatsächliche Verbrauchsverhalten berücksichtigt wird. Für Nutzer, deren Wohnung mit Heizkostenverteilern nach Verdunstungsprinzip ausgestattet ist, ist zudem eine Schätzung in der Folgeabrechnung erforderlich, da keine Möglichkeit bestand, die Geräte mit neuen Ampullen wieder funktionsbereit zu machen.

Nutzer sollten also zum Ablesetermin den Zugang zu ihrer Wohnung unbedingt sicherstellen.

Wer am angekündigten Ablesetag nicht anwesend sein kann, vereinbart am besten rechtzeitig einen Ausweichtermin. Wenn beim 2. Versuch der Ablesung dem Ableser kein Zugang zur Wohnung gewährt wird, sind alle weiteren Einsätze für den Mieter kostenpflichtig.

Eine Methode zur Verbrauchsschätzung ist die Anwendung der Gradtagszahlentabelle nach VDI 2067, Blatt 1 Tabelle 22.

Bei dieser Methode werden langfristige Erfahrungswerte für den anteiligen Verbrauch in den einzelnen Monaten am Gesamtverbrauch zugrunde gelegt.

Eine Aufstellung der Wärmeverbrauchsanteile in Prozent, abgeleitet aus Gradtagszahlen, ist in VDI 2067 Blatt 1 Tabelle 22, enthalten.

deeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen neu oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe neu zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 4 neu und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischen-

ablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Unsere Grafik zeigt diese Tabelle.

Wärmeverbrauch

Wärmeverbrauchsanteile in Prozent je Monat

Januar	17,0 %
Februar	15,0 %
März	13,0 %
April	8,0 %
Mai	4,0 %
Juni	1,4 %
Juli	1,3 %
August	1,3 %
September	3,0 %
Oktober	8,0 %
November	12,0 %
Dezember	16,0 %
	100,0 %

Quelle: MWG-Wohnungsgenossenschaft
Grafik DLK

Wie finde ich die ideale Temperatur für jedes Zimmer heraus?

Wie das Wetter draußen, so hat auch das Klima in Innenräumen einen großen Einfluss auf unser Wohlbefinden und unsere Gesundheit. Das Innenraumklima wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst: Neben der Luftfeuchte und -geschwindigkeit entscheidet vor allem die Oberflächentemperatur der Umschließungsflächen

wie Wände, Decken und Fenster, ob man sich in einem Raum behaglich fühlt. Denn auch in einem warmen Raum empfindet man beispielsweise vor einer kalten Fensterfläche einen unangenehmen „Zug“. Nach Angaben der ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e. V. empfiehlt das Umweltbundesamt für die verschiedenen Wohnbereiche unterschiedliche Raumtemperaturen: Diese Empfehlungen werden sowohl dem Anspruch an Behaglichkeit als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten gerecht. Dabei wurde unter anderem berücksichtigt, dass ein Mensch selbst im Ruhezustand rund 80 Watt an Wärme abgibt und somit die Raumluft zusätzlich erwärmt.

Tipps zum sparsamen Heizen finden Sie auf den Seiten 48 und 49).

Generell gilt:

Stets die Temperatur im Auge behalten. Das lohnt sich, denn **schon mit 1 Grad weniger kann man 6 Prozent Heizenergie sparen.** Das wiederum macht sich in der Höhe der Heizkosten bemerkbar.

Spar-Tipps

Kerstin Stegemann

MWG-Expertin rät

*

Durch sachgemäßes Heizen und Lüften kann man sich Ärger und Kosten ersparen, aber auch der Gesundheit einen großen
Dienst erweisen.
Ich empfehle deshalb folgende Hinweise für sachgemäßes Heizen und Lüften zu beachten:

Die Temperatur sollte stets im Auge behalten werden, weil **schon mit 1 Grad weniger 6 Prozent Heizenergie eingespart wird**!

Heizkörperthermostatventile richtig bedienen:
Nie völlig ausschalten, einzige Ausnahme: Beim Lüften oder wenn der betreffende Raum sehr kühl sein soll (z.B. nachts das Schlafzimmer).

*

Thermostatventile bitte auch nachts nicht drosseln, weil die Nachtabsenkung der Zentralheizung dafür von selbst sorgt.
Morgens wird zuviel Energie benötigt, um Wände, Raumluft und Mobiliar wieder aufzuwärmen.
Auch wenn Sie tagsüber nicht anwesend sind, wäre es ein Fehler, die Heizung ganz auszuschalten. Beim schnellen Wiederaufheizen besteht sogar die Gefahr, dass höhere Heizkosten entstehen.

Heizen Sie möglichst gleichmäßig, sobald Sie die richtige Ventilstellung herausgefunden haben, die Ihnen eine angenehme und gleich bleibende Temperatur sichert.

*

Richtig Lüften: Dauerlüftung mit Kippstellung ist falsch, weil es

den Raum nur stark auskühlt, besonders im Bereich ums Fenster herum.
Achtung: Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelpilzbildung.

Um die Feuchtigkeit herauszubringen, die wir durch Baden, Duschen, Wäschewaschen, Kochen, Schwitzen, ja sogar durchs Atmen und durch Topfpflanzen, erzeugen, muss hinausgelüftet werden.
Unser Tipp: **Querlüften durch weit geöffnete Fenster** für kurze Zeit und durch alle Räume.
Selbst im kältesten Winter können Sie das bedenkenlos tun, denn nach dem Schließen der Fenster wird sich die trockene Raumluft schnell wieder erwärmen.

*

Thermostatventile nicht durch Möbel oder Vorhänge verdecken.
Wärmestau vor den Erfassungsgeräten am Heizkörper vermeiden.

Durch Vorhänge verdeckte Heizkörper u. ä. kann die Wärmezirkulation beeinträchtigt werden und führen ebenfalls zu einem Wärmestau. Dieser kann bewirken, dass ein zu hoher Verbrauch registriert wird und dass hohe Heizkosten entstehen.

Fazit: **Sorgen Sie dafür, dass die Wärme zirkulieren kann.**

*

Größere Möbelstücke nicht direkt an Außenwände stellen, lassen Sie 5 Zentimteter Abstand.

*

Türen zwischen unterschiedlich warmen Räumen geschlossen halten.

*

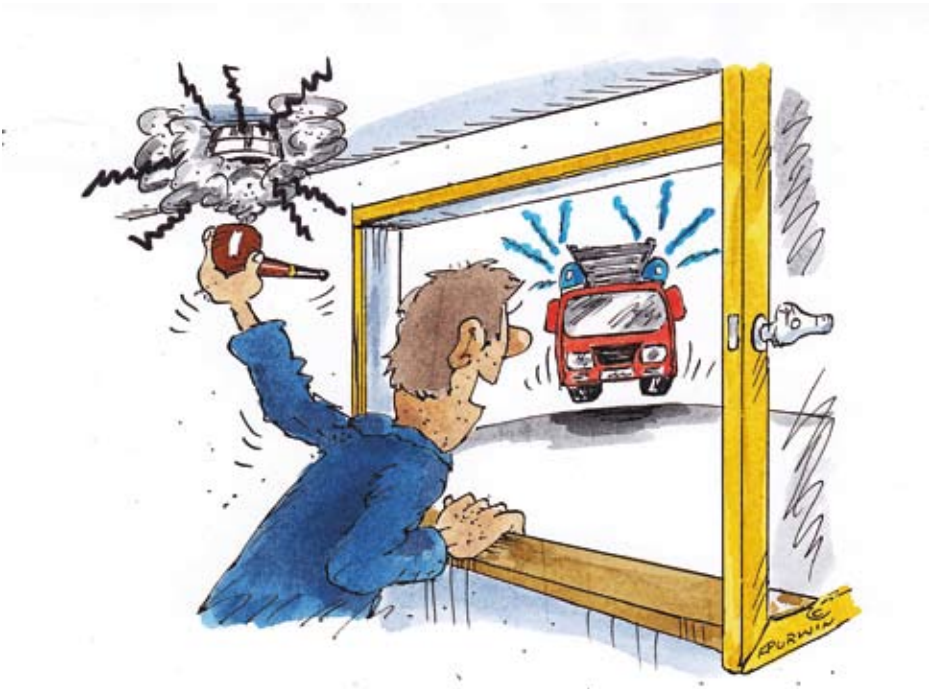
Keine Wäsche auf dem Heizkörper trocknen.
Beim Trocknen der Wäsche im Zimmer, empfiehlt es sich mehrmals zu lüften.

*

Interessantes zum Thema Rauchwarnmelder

Monat für Monat verunglücken in Deutschland ca. 50 Menschen durch tödliche Brände, einige davon in den eigenen vier Wänden. Häufigste Ursache: eine Rauchvergiftung. Zwei Drittel aller Brandopfer werden nachts im Schlaf überrascht. Die jährlichen Folgen in Deutschland: 600 Brandtote, 6.000 Brandverletzte mit Langzeitschäden und über eine Milliarde Euro Brandschäden im Privatbereich. Da bereits das Einatmen einer geringen Menge giftiger Rauchgase tödlich sein kann, ist ein Rauchmelder der beste Lebensretter in der Wohnung. Rauchwarnmelder erkennen erste Anzeichen von Brandrauch und geben sofort einen grellen Signalton ab.

Das Land Sachsen-Anhalt hat per Gesetz eine Rauchmelderpflicht in Neu- und Bestandsbauten eingeführt. Bestandsbauten müssen bis spätestens 31. Dezember 2015 ausgerüstet werden. Rauchmelder müssen bis dahin in Kinder- und Schlafzimmern sowie in Fluren, die als Rettungswege dienen, installiert sein. Ein zusätzlicher Schutz kann durch den Einbau von



((„Tatsächlich! – Funktioniert!!!"))

Rauchwarnmeldern in allen anderen Wohnräumen, Hobbyräumen, Dachböden und Heizungskeller erreicht werden.

Auch die MWG wird fristgerecht die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Räume auch in Ihrer Wohnung mit Rauchwarnmelder ausstatten. Die dann anfallenden Miet- und Wartungskosten gehören zu den umlagefähigen Betriebskosten. Aus unserer Sicht rechtfertigt der Schutz von Leben und Gesundheit die zu erwartenden zusätzlichen Kosten.

Sobald die Installation der Raumwarnmelder in Ihrer Wohnung erfolgt ist, bitten wir Sie herzlich darum, die Hinweise zu beachten, die wir in dem nebenstehenden blauen Kasten abdrucken.

Tipps

Kerstin Stegemann

MWG-Expertin rät

Hinweise zum Thema Rauchmelder

1. Die Raucheintrittsöffnungen müssen frei sein. Diese bitte nicht überstreichen, verdecken oder abkleben.

2. Bitte stellen Sie den Rauchwarnmelder nicht zu, etwa durch Raumteiler oder sehr hohe Schränke. Der Mindestabstand zu Wänden und Möbeln muss 50 cm betragen.

3. Starke Verschmutzungen sollten von Ihnen mit einem feuchten Tuch entfernt werden. Wer dies nicht selbst erledigen kann, sollte sich dafür Hilfe holen.

4. Falls der Rauchwarnmelder versehentlich beschädigt wurde, muss er schnellstmöglich getauscht werden. Wenden Sie sich in diesem Fall sofort an die MWG, damit die zuständige Fachfirma beauftragt werden kann.

Wie die Rechtssprechung über die Betriebskostenabrechnung entscheidet

Aktuelle Urteile

Welche Anforderungen muss eine Betriebskostenabrechnung zu ihrer formalen Wirksamkeit haben?

Nach einer Grundsatzentscheidung des BGH (AZ.: VIII ZR 298/80 v. 23.11. 81, aktualisiert mit Entscheidung AZ.: VIII ZR 87/07 v. 09.04.08) muss eine Betriebskostenabrechnung zu ihrer formalen Wirksamkeit (nur) folgende Mindestangaben enthalten:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- Angabe und Erläuterung des zu Grunde gelegten Verteilerschlüssels,
- Berechnung des Mieteranteils,
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Wie ist die Betriebskostenabrechnung zuzusenden?

Bei mehreren Mietern einer Wohnung muss der Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur einem Mieter übergeben.

Eine Nachzahlungspflicht für Mieter besteht auch dann, wenn nur einer von mehreren Mietvertragspartnern eine Betriebskostenabrechnung erhalten hat. Ein Vermieter kann von einem Mieter auch dann die Nachzahlung von Betriebskosten verlangen, wenn die Betriebskostenabrechnung nur dem in Anspruch genommenen Mieter, nicht aber auch den weiteren Mietern der Wohnung zugegangen ist, die ebenfalls Vertragspartner des Vermieters sind.

(Entscheidung BGH mit Urteil AZ.: VIII ZR 263/09 Urteil v. 28.04.2010)

Wie ist die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung geregelt?

Die Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung wird nach der aktuellen Rechtssprechung bereits dann gewährt, wenn der Vermieter dem Mieter einen Aktenordner mit Belegen in seinen Geschäftsräumen vorlegt und es dem Mieter gestattet, sofern erforderlich auch eine fachkundige Person zur Einsichtnahme hinzuzuziehen, damit sich der Mieter in den Belegen zurecht finden kann. Dem Mieter steht ausschließlich das Recht zu, Einsicht in die Belege zu nehmen. Der Vermieter muss nicht zur Verfügung stehen, um dem Mieter Erläuterungen zum Inhalt der Belege zu geben. Hierbei darf sich der Mieter aber fachkundiger Hilfe bedienen.

(Entscheidung des Landgericht Berlin mit Urteil AZ.: 67 S 225/06 vom 28.09.2006)

Hat der Mieter Anspruch auch Kopien der Abrechnungsunterlagen und Rechnungen

Ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Fotokopien der Rechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung aus Gründen von Treu und Glauben kommt nicht in Betracht, wenn ihm in zumutbarer Weise Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Abrechnungsbelege angeboten wurde. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn dem Mieter ausnahmsweise die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne.

(Entscheidung BGH mit Urteil AZ.: VIII. ZR 105/06 vom 13.09.2006)

*

Die Übersendung einiger Belegkopien aus Gefälligkeit durch den Vermieter begründet kein Recht des Mieters, weitere Kopien von Abrechnungsbelegen zu erhalten

(AZ.: Entscheidung BGH mit Urteil AZ.: VIII. ZR 71/06 v. 13.09.2006)

Sind Prüfungskosten für Elektronanlagen in Wohnungen umlagefähig?

Die Kosten der Prüfung von Elektroanlagen sind umlagefähig. Voraussetzung dafür aber ist, dass diese als sonstige Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt sind.

(Entscheidung BGH mit Urteil AZ.: VIII. ZR 123/06 vom 14.02.2007)

Wann sind Reinigungskosten für Dachrinnen umlagefähig?

Die Kosten der Dachrinnenreinigung sind dann umlagefähig und dürfen in die Nebenkostenabrechnung eingestellt werden, wenn dies im Mietvertrag konkret vereinbart wurde.

(Entscheidung BGH mit Urteil AZ.: VIII. ZR 167/06 vom 07.04.2004)

Wie ist das mit der Heizkostenabrechnung bei Einrohrheizanlagen?

1. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung wird durch das Vorhandensein einer Einrohrheizung nicht ausgeschlossen.

2. Die Wärmeabgabe durch die Einrohrringleitung kommt der Grundversorgung der Wohnung zugute.

(Entscheidung Amtsgericht Neukölln mit Urteil, AZ.: 3 C 551/00 vom 15.02.2001)

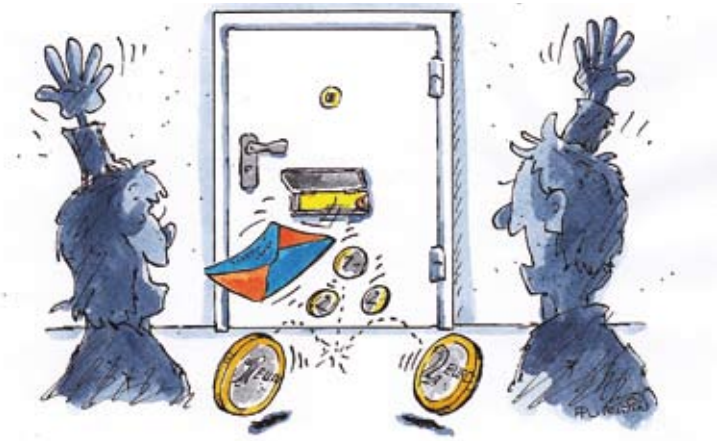
*

Eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist auch bei Einrohrsystemen zulässig.

(Entscheidung Amtsgericht Halle-Saalkreis mit Urteil AZ.: 105 C 2907/04 vom 24.06.2005)

*

Übrigens Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. und die Fachvereinigung Heizkostenverteiler, Wärmekostenabrechnungen kommen in einer gemeinsamen Empfehlung zu dem Schluss: „Einrohrheizungsanlagen entsprechen dem Stand der Technik. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung funktioniert bei diesen Anlagen in der Regel problemlos.“



(„WOW!- Unsere Betriebskostenabrechnung.“)

Hier ist Platz für Ihre Notizen

Und das sind Ihre Ansprechpartner

(kompetent und freundlich)

Kerstin Stegemann

Teamleiterin Betriebskosten

Telefon: (0391) 5698 265
E-Mail: mwg.stegemann@mdwohnen.de

Monika Kleiber

Team Betriebskosten

Telefon: (0391) 5698 269
E-Mail: mwg.kleiber@mdwohnen.de

Margarethe Skubowius

Team Betriebskosten

Telefon: (0391) 5698 268
E-Mail: mwg.skubowius@mdwohnen.de

Undine Leon

Bearbeiterin Hausreinigungsservice

Telefon: (0391) 5698 231
E-Mail: mwg.leon@mdwohnen.de

Bernd von Somm

Leiter Regiebetrieb
u.a. zuständig für den MWG-Hausmeister-Service

Telefon: (0391) 5698 160
E-Mail: mwg.somm@mdwohnen.de