



# Betriebskosten- abrechnung

## wissenswert für MWG-Mieter:

- ✓ Betriebskostenabrechnung in der MWG
- ✓ Rechtsgrundlagen ab 2004
- ✓ Rechtsprechung

2. AUSGABE

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort ..... 3

## Betriebskostenabrechnung in der MWG



Die Kosten der Beleuchtung ..... 4  
Die Kosten für den Hauswart ..... 4  
Die Kosten der Gartenpflege ..... 4  
Die Kosten der Straßenreinigung ..... 5  
Die Kosten der Müllabfuhr..... 5  
Die Kosten für Aufzugsanlagen ..... 5  
Die Kosten für Gebäude- und  
Haftpflichtversicherung ..... 5  
Die Kosten der Schornsteinreinigung/  
CO-Messung ..... 5  
Die Kosten der Hausreinigung und  
Ungezieferbekämpfung ..... 5  
Die sonstigen Betriebskosten ..... 6  
Grundsteuer ..... 6  
Die Kosten der Heizung und  
Warmwasserversorgung ..... 6  
Die Kosten der Wasserversorgung ..... 9  
Die Kosten der Entwässerung ..... 9  
Die Kosten für Niederschlagswasser ..... 9

## Rechtsgrundlagen für die Abrechnung der Betriebskosten



Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten  
Betriebskostenverordnung ..... 10  
Neubaumietenverordnung (Auszug)..... 12  
Heizkostenverordnung (Auszug) ..... 12

## Rechtsprechung zu Fragen der Betriebskostenabrechnung



Anforderungen an eine BK-Abrechnung ..... 14  
Einsichtnahme in die Betriebskostenabrechnung..... 14  
Fehler bei der Ablesung ..... 14  
Kosten der Nachablesung..... 14  
Angabe einzelner Rechnungsdaten ..... 14  
Kopien von Rechnungen ..... 14  
Guthabenanspruch des Mieters ..... 14  
Hochrechnung..... 14  
Zurückbehaltung von Nachforderungen ..... 14  
Prüfungsfrist ..... 14  
Differenz Haupt- und Einzelwasserzähler ..... 15  
Zeitdifferenz Ablese-/Abrechnungszeitraum..... 15  
Zwischenablesung ..... 15  
Abrechnungs- und Ablesezeitraum ..... 15  
Verbrauchsabrechnung bei Einrohrheizung ..... 15

Sehr geehrte Mieter und Mitglieder der MWG-Wohnungsgenossenschaft,

**im Jahr 1998 haben Sie von Ihrer MWG die erste Broschüre zu Fragen der Betriebskostenabrechnung erhalten. Zwischenzeitlich gab es einige Änderungen bei den Rechtsvorschriften und weitere Rechtsprechungen zu den Fragen der Betriebskostenabrechnung. Darum hat sich die MWG entschlossen, eine aktualisierte Auflage der Broschüre zu den Betriebskosten herauszugeben.**

Am 1. Januar 2004 trat die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, **über die Aufstellung der Betriebskosten** und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft. Kernstück dieser Verordnung sind die Wohnflächenverordnung und die **Betriebskostenverordnung**.

Bisher waren im Wohnungsbaurecht des Bundes **Regelungen zu Betriebskosten** in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthalten, die nach der Reform des Wohnungsbaurechts nur noch übergangsweise für die nach altem Recht geförderten Sozialwohnungen gilt.

Beide Verordnungen gehen von den bisher geltenden Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (§§ 42 - 44 II. BV in Bezug auf die Wohnflächenberechnung und § 27 Abs. 1 und Abs. 2 II. BV mit Anlage 3 in Bezug auf die **Betriebskosten**) aus; **wesentliche Änderungen der materiellen Rechtslage sind nicht erfolgt.**

Deshalb ist es leider weiterhin in bestimmten Fällen erforderlich, dass dort, wo der Gesetzgeber keine eindeutigen Vorgaben gemacht hat, Gerichte Einzelfallentscheidungen treffen müssen, die in bestimmten Fällen auch verallgemeinert werden können, z.B.:

**Anforderungen an eine BK-Abrechnung** sind:

1. Gesamtkosten und deren Zusammensetzung,
2. Erläuterung des zugrundegelegten Verteilerschlüssels,
3. Berechnung des Anteils des Mieters,
4. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters  
(*LG Erfurt, Urteil v. 12.04.2002-2 S. 218/01) WM 2002, 317*)

Doch das Feld der Fragen zu **Betriebskosten** ist weit: Nicht nur o.g. Rechtsvorschriften und Rechtsprechung, sondern auch die Regeln der Heizkostenverordnung (HeizkV), insbesondere die konkreten mietvertraglichen Vereinbarungen, viele technische Details und manchmal auch Grenzfälle müssen bei der Beurteilung und Überprüfung von **Betriebskosten**abrechnungen berücksichtigt werden. Für den „ganz normalen Mieter“ einer Wohnung ist dies häufig gar nicht möglich, weil die dazu notwendigen Informationen üblicherweise nicht vorhanden sind. Zwischenzeitlich ist das Wissen über **Betriebskosten** „Spezialwissen“ geworden.

Als genossenschaftlicher Vermieter sind wir dennoch sehr stark daran interessiert, dass unsere Mieter und Mitglieder ihre **Betriebskosten**abrechnung verstehen und akzeptieren. Immerhin verursachen wir keine **Betriebskosten**, sondern verteilen nur die Kosten von Versorgern, Lieferern und Leistungserbringern an die Mieter als Nutzer dieser Leistungen. Die MWG ist in diesem Sinne nur „Durchlaufstelle“ für die in den Wohnungen angefallenen **Betriebskosten**.

Mit der 2. Auflage 2004 unserer kostenlosen Broschüre über **Betriebskosten** möchten wir Ihnen helfen, die von der MWG erstellten und an Sie übergebenen **Betriebskosten**abrechnungen besser zu verstehen. Einen Anspruch auf Vollständigkeit können wir aus Platzgründen nicht erfüllen. Die Broschüre stellt auch keine Rechtsberatung im engeren Sinne dar – sie ist einfach ein kostenloser Service Ihres Vermieters MWG zum besseren Verständnis der nach den neuen Rechtsvorschriften erstellten Abrechnungsunterlagen über angefallene **Betriebskosten**.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen dieser Service hilft, noch besser zu verstehen, wie und wofür Ihre „2. Miete“ (die **Betriebskosten**) verwendet wird.

**Ihre MWG-Wohnungsgenossenschaft eG**

# Betriebskostenabrechnung in der MWG

## Die Kosten der Beleuchtung

Die Kosten der Beleuchtung umfassen alle Stromkosten, die für die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume wie Hauseingangsbereiche, Flure, Treppen, Keller u. Bodenräume angefallen sind.

Kosten der Beleuchtung sind auch die Stromkosten für die

Es erfolgt die Zuordnung zur jeweiligen Betriebskostenposition:

• Stromkosten für den Aufzug	= Aufzugskosten
• Stromkosten für Regel- und Steuertechnik, Umwälz-, Lade- und Zirkulationspumpen	= Kosten der Wärme
• Stromkosten für die Antennenanlage	= Kosten werden der ewt communications GmbH in Rechnung gestellt.
• Stromkosten für Garagen	= Diese Kosten werden über Zwischenzähler erfasst und die Stromkosten werden den Kosten für Garagen zugeordnet.
• Stromkosten für Druckerhöhungsanlage	= Kosten der Wasserversorgung
• Stromkosten für Hauswarträume	= werden über Zwischenzähler erfasst aus den Stromkosten herausgerechnet

**Spartipp:** Benutzen Sie die Treppenhausbeleuchtung in den notwendigen Fällen. Achten Sie auf Kinder, die im Haus spielen und ständig das Hauslicht betätigen. Melden Sie dem Hausmeister, wenn sich das Hauslicht nicht automatisch abschaltet oder wenn die Hauseingangsbeleuchtung ständig brennt.

## Die Kosten für den Hauswart

In den Wohnanlagen der Genossenschaft arbeiten Hausmeister als fest angestellte Mitarbeiter der MWG und Hausmeister, die bei Dienstleistungsfirmen angestellt, aber im Auftrage der MWG tätig sind.

Die Arbeitsaufgaben und der Leistungsumfang sind für alle Hausmeister gleich. Alle Hausmeister weisen die erbrachten Arbeiten über Stundennachweise aus.

Arbeitsaufgaben der MWG-Hausmeister sind u. a.

- Straßenreinigung  
(Reinigung der Gehwege in den Reinigungsklassen II bis IV, sowie die gesamte Reinigung vom Grundstück bis zur Mitte der Straße in der Reinigungsklasse V)
- Sauberhaltung der Außenanlagen
  - tägliche Sofortreinigung der Grünanlagen und Rabatten
  - Reinigung der Müllplätze
  - Pflege des Wohngrüns
  - Winterdienst
- Kontrollen auf Schäden im Treppenhaus, in Kellern und auf Böden



Beleuchtung der Zuwege, sofern die Leuchten auf MWG-Gelände stehen.

**Stromkosten** sind: Entgelt des Stromlieferanten.

Wird über den Hauslichtzähler auch der Verbrauch erfasst, der nicht das Hauslicht betrifft, werden diese Verbräuche herausgerechnet, soweit der Verbrauch der zusätzlichen Einrichtungen quantifiziert werden konnte.



Mit Dienstleistungsfirmen bestehen Verträge, in denen der Leistungsumfang für die Hausmeistertätigkeit und die Entgelte dafür vereinbart sind. Alle Hausmeister werden durch den Mitarbeiter für Hauswartservice der MWG angeleitet und kontrolliert.

Kosten für **Verwaltung** oder **Instandhaltung** werden nicht umgelegt!

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

### Umlagefähige Kosten sind:

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

**Spartipp:** Achten Sie selbst mit auf Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld und im Haus. Hausmeistereinsätze für zusätzliche Arbeiten kosten zusätzlich Geld. Winterdienst rund um die Uhr wird zusätzlich berechnet. Helfen Sie bei der Kostenreduzierung, wo es für Sie möglich ist – sprechen Sie auch Ihre Mitbewohner zu diesen Möglichkeiten der Kostenersparung an!

## Die Kosten der Gartenpflege

Kosten der Gartenpflege beinhalten Kosten für die Pflege der Bäume, des Wohngrüns, Baum- und Gehölzschnitt, das Anfahren und Verteilen von Muttererde, das Abfahren von Rasen- und Gehölzschnitt und die Kompostierung, die Pflege von Spielplätzen und das Erneuern des Sandes.

Hinweis:

Es gibt verschiedene Arten des Rasenschnitts, die entsprechend DIN 18919 und der jeweiligen örtlichen Begebenheiten zum Einsatz kommen.

- Mähen, Abtransport und Kompostierung des Schnittguts.
- Das Schnittgut darf auf den Flächen verbleiben, wenn ein Verklumpen ausgeschlossen ist.

- c. Beim Einsatz von Mulchmähern wird das Schnittgut nicht entfernt und dem Rasen als Düngung zugeführt.  
Die Grasabschnitte müssen ausreichend kurz sein. Der Rasen muss häufiger geschnitten werden.

**Spartipp:** Nehmen Sie selbst mit Einfluss auf den pfleglichen Umgang der Anlage im Wohnumfeld. Hoher Aufwand für laufende Pflegearbeiten im stark strapazierten Umfeld führt zu hohen Pflegekosten!

### Die Kosten der Straßenreinigung

Kosten der Straßenreinigung sind Gebühren, die von der Stadt für die Reinigung der öffentlichen Straßen in den Reinigungsklassen II bis IV, sowie für die gesamte Reinigung der Straßen und Gehwege in der Reinigungsklasse I erhoben werden. In Abhängigkeit vom Umfang der vorgegebenen Reinigungsarbeiten sind die Straßen in Reinigungsklassen unterteilt. Je Reinigungsklasse erfolgt eine unterschiedliche Berechnung von Reinigungskosten.

Zu den Kosten der Straßenreinigung gehören auch die Kosten für **Streugut** des eigenen Winterdienstes in der Wohnanlage (Sand, Tiefeneisfrei).

### Die Kosten der Müllabfuhr

Die Kosten des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes erhält die MWG als Gebührenbescheid direkt von der Stadt. Grundlage für die Gebührenerhebung für die regelmäßige Abfuhr von Restabfall und Bioabfall sind die Anzahl, Art und Größe der aufgestellten Abfallbehälter sowie die Häufigkeit der Abfuhr. Die Berechnung der Kosten für die Müllabfuhr erfolgt entsprechend der geltenden Abfallgebührensatzung der Stadt Magdeburg und ist durch die MWG nicht verhandelbar.



**Spartipp:** Durch konsequente Mülltrennung aller Mieter, können dauerhaft Müllkosten reduziert werden.

Die Entsorgung der Restmüllbehälter verursacht Kosten für die beteiligten Mieter. Nutzen Sie zusätzlich zu den haushaltsnah aufgestellten Wertstoffcontainern (Holsystem) die Wertstoffdepts in Ihrem Wohngebiet (Bringsystem).



### Die Kosten für Aufzugsanlagen

Kosten dafür sind Wartungskosten für den Aufzug lt. Wartungsvertrag, Kosten für Notrufbereitschaft, Kosten des Betriebsstroms und Kosten der Überprüfung der Betriebssicherheit durch den TÜV.

Im Rahmen der Wartungsarbeiten werden keine Instandhaltungsarbeiten vereinbart und/oder als Kosten auf die Mieter umgelegt!

**Spartipp:** Weisen Sie Kinder und Jugendliche im Bedarfsfall darauf hin: Aufzüge sind keine Spielplätze. Unnötige Fahrten führen zu unnötigen Kosten!

### Die Kosten für Gebäude- und Haftpflichtversicherung

Eine Gebäude- und Haftpflichtversicherung ist vom Gesetz vorgeschrieben. Die Gebäudeversicherung beinhaltet hauptsächlich die Versicherung gegen Gebäudeschäden durch Feuer, Sturm und Wasser.

Die Haftpflichtversicherung tritt dann in Kraft, wenn Mieter oder Dritte einen Schaden durch die Beschaffenheit des Gebäudes erleiden.

### Die Kosten der Schornsteinreinigung/CO-Messung

Kosten der Schornsteinreinigung und CO-Messung werden entsprechend der Rechnung des Schornsteinfegers, der diese nach dem Schornsteinfegergesetz und der Kehr- und Prüfungsordnung 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 Gas entnehmen. Die Kosten für Leerwohnungen trägt die MWG.

### Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung

Kosten für Reinigung der Flure, Keller, Dachböden und Fahrstuhlkörbe, wenn sie von einer Fremdfirma ausgeführt werden, sind als umlagefähige Kosten unter dieser Position zu finden. Die MWG veranlasst die Reinigung nur für komplette Eingänge und legt die Hausreinigungskosten je Eingang mit dem Verteilerschlüssel „Wohnung“ um.

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

**Spartipp:** Laufende Maßnahmen gegen Ungeziefer erübrigen sich zumeist, wenn Keller, Böden, Grünanlagen sauber gehalten werden.

*Vermeiden Sie das Füttern frei laufender Haustiere oder von Tauben in der Nähe der Wohnanlage. Entsorgen Sie keine Lebensmittelreste über die Toiletenspülung – davon werden Ungeziefer und Ratten angezogen!*

## Die sonstigen Betriebskosten

### • **Wartung von Warmwassergeräten (Gasthermen, Gaskesselthermen)**

Die Wartung der Gasthermen erfolgt einmal jährlich im Rahmen eines Wartungsvertrages. Die Kosten dafür werden nach m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnungen umgelegt, in denen eine Wartung erfolgt ist.

In den Wartungsverträgen sind keine Instandhaltungskosten enthalten.

### • **Wartung der Trockensteigleitungen**

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

### • **Revision E-Anlage**

Die Wartung/Revision der von den Mietern genutzten Elektroanlage in den Wohnungen wird in regelmäßigen Abständen auf der Grundlage der Unfallverhütungsvorschriften für Elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A2) durchgeführt. Sie hat das Ziel, das Mietobjekt vor dem Eintritt von Mietmängeln zu bewahren und Gefahren für die Mieter beim Gebrauch ihrer Elektrogeräte abzuwenden. Die dafür regelmäßig anfallenden Kosten sind Kosten der Betriebsbereitschaft und nicht Kosten vorbeugender Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Wartung/Revision dient nicht dazu, Mängel zu beseitigen, denn dies erfolgt im Rahmen der Instandhaltung oder der Instandsetzung und wird gesondert abgerechnet.

Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten werden nicht als Betriebskosten umgelegt, sondern sind bereits Bestandteil der Miete.

### • **Stromkosten für Zentrallüfter**

Haben die Zentrallüfter einen eigenen Elektrozähler, werden die Elektrokosten dafür unter dieser Position ausgewiesen. Wenn kein gesonderter Elektrozähler vorhanden ist, werden die Stromkosten über den Zähler für Hauslicht erfasst und abgerechnet.

## Grundsteuer

Die Grundsteuer wird laut vorliegendem Grundsteuerabgabenbescheid der Landeshauptstadt veranlagt und nach der Wohnfläche umgelegt.

## Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung

Grundlage zur Verteilung dieser Kosten ist die Heizkostenverordnung.

Umlagefähig sind gemäß § 7 Heizkostenverordnung folgende Kosten:

- Lieferung und Verbrauch von Brennstoffen
- Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit einschl. der Einstellung durch einen Fachmann
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz
- Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschl. der Berechnung und Aufteilung

Vor Erstellung der Abrechnung müssen die Verbrauchsdaten der einzelnen Verbrauchsmessgeräte (Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler) aller Mieter eines Hauses zum Ende des Abrechnungszeitraumes ermittelt werden. Die MWG hat dafür Messdienste beauftragt.

Für Mieter einer Wohnanlage mit zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgung muss vor der Verteilung der Gesamtheizkosten zunächst der Brennstoffverbrauch für die Wassererwärmung berechnet werden. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (2) der Heizkostenverordnung nach einer speziellen Formel.

Hinweis:

Gegenstand der Heizkostenabrechnung sind:

- a. die Kosten für den Wärmeverbrauch der Heizung und
- b. die Kosten für den Aufwand zur Erwärmung des warmen Wassers.

Die Menge des erwärmten Wassers laut Warmwasserzähler wird mit der Menge des kalten Wassers laut Kaltwasserzähler als Gesamtmenge in den „Kosten der Wasserversorgung“ ausgewiesen.

Aus der Summe der Heizkosten und der Summe der Warmwasserkosten werden jeweils zwei Kostenblöcke gebildet:

- **Der Grundkostenanteil** kann gemäß Heizkostenverordnung zwischen 30 und 50 % festgelegt werden. Da diese Kosten unabhängig von ihrem individuellen Verbrauch entstehen, erfolgt die Verteilung nach der Wohnfläche. Dieser Kostenfaktor wird durch Ihr Heizverhalten nicht beeinflusst.
- Der restliche Prozentanteil, also 50 bis 70 %, bildet dann den **Verbrauchskostenanteil**.
- Zur Erfassung des Heizungsverbrauchs Ihrer Wohnung werden Heizkostenverteiler verwendet. Hierbei ist zu beachten, dass Heizkostenverteiler keine Messgeräte im klassischen Sinne sind, die ein Messergebnis in physikalischen Einheiten wie z. B. m<sup>3</sup> oder kWh liefern. Heizkostenverteiler sind seit Jahrzehnten bewährte und zugelassene Geräte zur Erfassung von Verbrauchsanteilen. Sie wurden technisch immer weiterentwickelt und sind eine preiswerte Möglichkeit zur Ermittlung von Verbrauchsanteilen als Basis für die verbrauchsabhängige Kostenverteilung. Die Heizkostenverteiler registrieren Wärme am Heizkörper und zeigen einen Messwert in „Einheiten“ an.



## Heizkostenverteilerarten:

### 1. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip (V-HKV)

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip gibt es zwei Skalensysteme (Produkt- und Einheitsskala). In MWG-Wohnungen, die mit dieser HKV-art ausgestattet sind, sind generell Messgeräte mit der sogenannten Einheitsskala vorhanden. D. h., jeder Heizkostenverteiler hat die gleiche Skala. Die Ablesewerte werden mit den individuell für jeden Heizkörper festgelegten Bewertungsfaktoren multipliziert. Der Bewertungsfaktor ist von der Heizleistung des Heizkörpers, dem Heizkörpertyp und der Montageart abhängig. Er ist auf dem Ablesebeleg ausgedruckt. Die Summe der so ermittelten Werte finden Sie als Verbrauchseinheiten in Ihrer Abrechnung wieder.



### 2. elektronische Heizkostenverteiler (E-HKV)

Elektronische Heizkostenverteiler erfassen mit Fühlern die Temperatur von Heizkörpern präziser, schneller und feiner abgestuft als es mit klassischen Verdunstern möglich ist. Ein Mikro-Chip modernster Bauart rechnet blitzschnell mit den erfassten Verbrauchswerten und berücksichtigt auch feinste Temperaturunterschiede, die sich aus der Differenz zwischen den vom Fühler ermittelten Werten und einem programmierten Festwert Raumlufttemperatur ergeben. Er wandelt diese Werte um in ablesbare Anzeigewerte. Je höher die Wärmeabgabe des Heizkörpers ist, desto stärker verändern sich die angezeigten Verbrauchswerte. E-HKV der neuesten Generation zeichnen sich aufgrund der technischen Weiterentwicklung dadurch aus, dass sie unempfindlich gegenüber anderen Wärmequellen der Wohnung sind und fast ausschließlich auf die Wärmeabgabe des Heizkörpers reagieren.



Beide Heizkostenverteilerarten sind für die Verbrauchserfassung geeignet und zugelassen.

#### Wichtige Hinweise für Mieter:

- Bitte bedenken Sie, dass eine reibungslose Ablesung nur möglich ist, wenn alle Heizkörper zugänglich sind. Die Messwerte verbauter Heizkörper werden geschätzt. Der Messdienst wird keine Möbel, Verkleidungen oder sonstige Gegenstände entfernen.
- Vergleichen Sie genau die Ablesewerte auf Ihrem Ablesebeleg mit Zählerendstand auf Ihrem Messgerät und unterschreiben Sie erst dann den Ablesebeleg. Lassen Sie sich den Anzeigewert vom Ableser erklären.
- Für Wohnräume werden folgende Raumtemperaturen empfohlen:

Raumtemperaturen		
Raumbezeichnung	Norm – Innentemperatur nach DIN 4701	empfohlene Raumtemperatur
Badezimmer	24°C	24°C
Wohnzimmer	20°C	20-22°C
Kinderzimmer	20°C	19-22°C
Schlafzimmer	20°C	16-17°C
Flur	15°C	15°C
Küche	20°C	18°C

### Verbrauchsvergleich

Bei Heizkostenverteilern ist es nicht möglich, gleich nach der Ablesung zu sagen, welche Heizkosten entstanden sind. Die Ablesewerte bilden den Maßstab für die Verteilung der für das Abrechnungsjahr angefallenen Gesamtkosten auf die beteiligten Wohnungen. Die Lieferkosten sind u. a. vom Verbrauchsverhalten, von den Brennstoffpreisen und von den Witterungsbedingungen im Abrechnungsjahr abhängig. Die Verbrauchseinheiten können von Jahr zu Jahr, trotz gleichem Brennstoffverbrauch, schwanken. Erst nach der Auswertung aller Ableseergebnisse mit Aufteilung der Gesamtkosten steht der Kostenanteil einer Wohnung fest.

### Schätzungen

Nach § 9 a der Heizkostenverordnung muss der Verbrauch einer Wohnung (Nutzeneinheit) geschätzt werden, wenn eine Ablesung wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich war. Nach zwei vergeblichen Ableseversuchen ist eine Schätzung des Verbrauchs entweder nach vergleichbaren Räumen, dem prozentualen Vorjahresanteil oder der Gradtagszahlenmethode zulässig. Schätzungen können durchaus zum Nachteil für den Mieter führen, da nicht das tatsächliche Heizverhalten festgestellt werden kann. Besteht darüber hinaus bei Verdunstungsheizkostenverteilern keine Möglichkeit, die Geräte mit neuen Ampullen wieder funktionsbereit zu machen, muss bei Verdunstungsheizkostenverteilern auch in der Folgeabrechnung geschätzt werden. Sie sollten deshalb zum Ablesetermin den Zugang zu Ihrer Wohnung unbedingt sicherstellen.

Bei der Gradtagszahlenmethode 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, Ausgabe 1. 1983, Tabelle 22, enthalten.

Gradtagszahlentabelle nach VDI 2067, Blatt 1 Tab. 22	
Monat	Wärmeverbrauchsanteile in %
	je Monat
Januar	17
Februar	15
März	13
April	8
Mai	4
Juni	1,4
Juli	1,3
August	1,3
September	3
Oktober	8
November	12
Dezember	16
Gesamtsumme	100

#### Spartipp:

Durch sachgemäßes Heizen und Lüften können Mieter nicht notwendigen Ärger und Kosten vermeiden, aber auch Ihrer Gesundheit einen nicht zu unterschätzenden Dienst erweisen.

Wir bitten deshalb darum, die nachfolgenden Hinweise für sachgemäßes Heizen und Lüften bei Ihrem Wohnverhalten in einer MWG-Wohnung zu beachten:

- Heizen Sie auch solche Räume ausreichend, die Sie nicht ständig benutzen oder in denen Sie etwas niedrigere Temperaturen vorziehen.

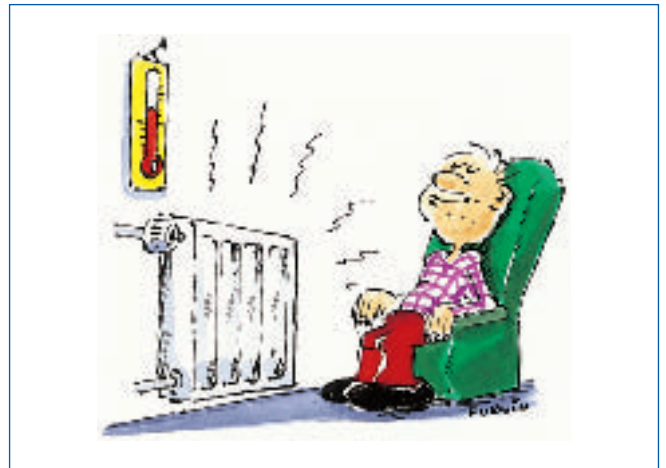
2. Die Temperatur der inneren Oberflächen von Außenwänden sollte 17°C nie wesentlich unterschreiten. Dies ist dann leichter sicherzustellen, wenn Möbelstücke, besonders solche auf geschlossenen Sockeln, nicht zu dicht an der Wand stehen; ein Abstand von über 10cm ermöglicht erst die notwendige Zirkulation der Raumluft.
3. Die Wärmeabgabe von Heizkörpern sollte nicht durch Verkleidungen oder lange Vorhänge behindert werden.
4. Die Türen zu weniger beheizten Räumen sind nach Möglichkeit geschlossen zu halten; deren Temperierung ist Aufgabe des örtlichen Heizkörpers. Größere Blattpflanzen sind besser in vollbeheizten Räumen untergebracht.
5. Sie sollten sich von den vielleicht an Ihren Heizkörpern hängenden Verdunstungsgefäßen trennen. Ihre Leistung ist zu gering, um die relative Luftfeuchtigkeit der Raumluft nennenswert zu erhöhen. Vor allem bei dichtschließenden Fenstern können sie aber dazu beitragen, zusammen mit anderen wirksamen Feuchtigkeitsquellen, die Risiken der Schimmelbildung zu verstärken.
6. Widmen Sie der Raumlüftung besondere Aufmerksamkeit. Sie dient nicht nur dem Ersatz von verbrauchter durch frische Luft, sondern in starkem Maße der Abführung dampfförmigen Wassers, dessen Menge der Sie sich je nach Wohnungsgröße und Nutzungsintensität durchaus mit 10, 20 oder gar 30 Litern pro Tag vorstellen können.
7. Beim Lüften geht Heizenergie verloren. Dies muss jedoch im Interesse gesunder raumklimatischer Verhältnisse und zum Schutz des Baukörpers hingenommen werden. Worauf es

ankommt ist, diesen Verlust bei ausreichendem Luftwechsel gering zu halten. Dies gelingt am besten, wenn man durch geeignetes Vorgehen den vollständigen Luftaustausch möglichst schnell ablaufen lässt. Öffnen Sie deshalb die Fenster und Türen weit; schaffen Sie nach Möglichkeit Durchzug. Nach fünf, allenfalls zehn Minuten haben Sie dann die verbrauchte, feuchte Raumluft durch trockene Frischluft ersetzt, die nach Ihrer anschließenden Erwärmung wieder Wasserdampf aufnehmen kann. Der große Vorteil dieser Lüftungsart ist darin zu sehen, dass mit der verbrauchten Luft nur wenig Wärme entweicht; die in den Wänden und Einrichtungsgegenständen gespeicherten, viel größeren Wärmemengen bleiben im Raum und tragen dazu bei, die Frischluft nach dem Schließen der Fenster wieder schnell auf die gewünschte Temperatur zu bringen.

8. Jede Dauerlüftung durch spaltbreites Offenhalten oder Ankippen von Fensterflügeln kostet unverhältnismäßig mehr Energie und sollte daher während des Heizbetriebes unterbleiben.
9. Ein einmaliges, gegebenenfalls etwas längeres Lüften genügt heute, nach Abdichtung aller Fugen und Spalten, im Allgemeinen nicht mehr. Je nach Nutzung muss die geschilderte „Stoßlüftung“ bis zu dreimal wiederholt werden.
10. Die Ventile Ihrer Heizkörper sollten während des Lüftens geschlossen werden.
11. Ratsam ist schließlich, die beispielsweise beim Duschen oder Kochen in verhältnismäßig kurzen Zeitspannen großen freigesetzten Wasserdampfmengen sofort nach außen abzuleiten. Sie sollten daran gehindert werden, sich über offene Türen in der ganzen Wohnung zu verteilen.



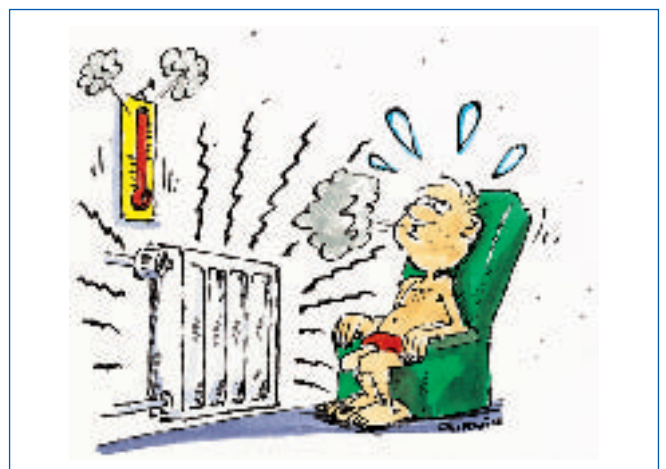
**Richtig**



**Richtig**



**Falsch**

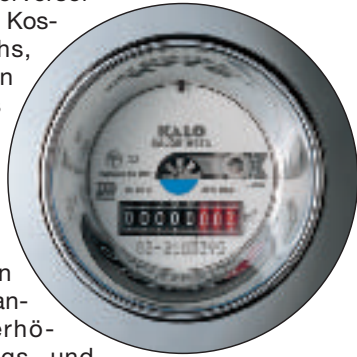


**Falsch**

## Die Kosten der Wasserversorgung

Bei der Abrechnung der Position „Kosten der Wasserversorgung“ wird für alle Mieter eine Abrechnung des Wasserverbrauchs entsprechend dem individuellen Verbrauchsanteil an den Gesamtkosten erstellt.

Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören nicht nur die Kosten des Wasserverbrauchs, sondern auch die Kosten des Verrechnungsentgelts für die Zähler der Städtischen Werke je nach Größe, die Mietgebühren der Kaltwasserzähler in der Wohnung, die Abrechnungsgebühren für den Messdienst und bei Vorhandensein einer Druckerhöhungsanlage die Wartungs- und Stromkosten.



Maßgeblich für den Wasserverbrauch und damit die aufzuteilenden Kosten ist der Hauptwasserzähler der Städtischen Werke Magdeburg. Die Wohnungswasserzähler dienen als Verteilgeräte dazu, den prozentualen Anteil jeder Wohnung am Gesamtverbrauch und damit an den Gesamtkosten zu ermitteln.

Differenzen zwischen den gemessenen Mengen der Wohnungs- und des Hauptwasserzählers bis zu 30% sind nicht ungewöhnlich und durch technische und organisatorische Dinge zu erklären. So sind Hauptwasserzähler meist Mehrstrahl-Flügelzähler, bei denen der Wasserstrom über mehrere Einlasskanäle auf das Flügelrad gelenkt und über mehrere Auslasskanäle wieder zusammengeführt wird und weiter fließt. Zudem sind sie Nassläufer, bei denen zwischen der Flügelachse und dem Getriebe des Zählwerks eine direkte Verbindung besteht. Sie werden horizontal eingebaut und verfügen über eine frühe Ansprechempfindlichkeit (ab einem Durchfluss von 7 l/h).

Die Wohnungswasserzähler (Zwischenzähler) dienen der reinen Kostenverteilung. Hierbei kommen praktisch nur Einstrahl-Flügelradzähler zum Einsatz, bei denen das Wasser in einem Strom durchfließt und das Rad antreibt. Sie sind Trockenläufer, bei denen die Drehbewegung der Radachse mit einer Magnetkupplung auf das Getriebe des Zählwerks übertragen wird. Sie sind technisch einfacher und dadurch billiger, haben jedoch eine geringere Ansprechempfindlichkeit. Wohnungswasserzähler erfassen den Verbrauch nicht exakt, sondern aufgrund des sog. „Schlupfs“ zu wenig. Dieser Schlupf differiert noch je nach der Art des Einbaus. Bei horizontalem Einbau muss die Durchflussmenge über 12 l/h liegen, bei vertikalem Einbau über 20 l/h.

So werden einzelne tropfende Wasserhähne oder undichte Toilettenspülungen zwar nicht über die Wohnungswasserzähler registriert, jedoch am Hauptwasserzähler. Ein einzelner tropfender Wasserhahn kann beispielsweise bis zu 3 m<sup>3</sup> Wasserverlust im Jahr erzeugen. Daher sollten undichte Armaturen sofort an die MWG gemeldet werden.

### Spartipp:

*Duschen statt baden! Für ein Duschbad benötigen Sie bis zu 60-80 Liter Warmwasser, für ein Vollbad dagegen werden bis zu 150-200 Liter benötigt.*

*Das Zähneputzen bei fließendem Wasser benötigt ca. 5-7 Liter, bei abgefülltem Wasser im Glas werden etwa 0,2 Liter Wasser benötigt.*

*Werfen Sie keine Essensreste in die Toilette. Wenn Sie hierfür jeden Tag nur eine Spülung rechnen, sind dies im Jahr ca. 3.000 Liter.*

*Tropfende Wasserhähne sind Wasserverschwender. Deshalb defekte Armaturen sofort reparieren lassen.*

*Nutzen Sie das Fassungsvermögen der Waschmaschine immer voll aus. Halbleere Maschinen verursachen zusätzliche Kosten.*

*Auch beim Geschirrspülen mit der Spülmaschine immer abwarten bis diese optimal gefüllt ist. Das Vorspülen von Geschirr benötigt bis zu 1 Liter Wasser pro Teil.*

*Pflanzen freuen sich über gesammeltes Regenwasser mehr als über Leitungswasser, und Ihr Geldbeutel wird spürbar entlastet.*

## Die Kosten der Entwässerung

Für die Kosten der Entwässerung (Abwasser) gelten im wesentlichen die gleichen Schwerpunkte wie bei den Kosten der Wasserversorgung.

Sie werden durch die Städtischen Werke Magdeburg erhoben und nach dem jeweiligen Anteil des individuellen Wasserverbrauchs an den Gesamtkosten berechnet.

Die Abwasserkosten, die zu den Kosten der Entwässerung gehören, werden ebenfalls nach dem Anteil des individuellen Wasserverbrauchs an den Gesamtkosten nach m<sup>3</sup> berechnet.

## Die Kosten für Niederschlagswasser

Diese Kosten gehören zu den Kosten der Entwässerung und werden seit 1995 vom Abwasserbetrieb berechnet. Die Umlage erfolgt je Wohnung nach m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Erhebung und Abrechnung der Kanalbenutzungs- und Entwässerungsgebühren erfolgt für die Landeshauptstadt Magdeburg auf der Grundlage der Satzung für die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Magdeburg im Namen und im Auftrag des Städtischen Abwasserbetriebes durch die SWM.

Für die Berechnung des Niederschlagswassers werden die bebauten und befestigten sowie teilbefestigten Grundstücksflächen zugrunde gelegt, von denen Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet wird. Die Gebühr für die Ableitung von Niederschlagswasser wird nach Kubikmetern (m<sup>3</sup>) berechnet.



# Rechtsgrundlagen für die Abrechnung der Betriebskosten

## Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

Fassung vom 27.11.03

### § 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, 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).

### § 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

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



Unser Tipp  
für weitere  
Infos und  
Quellen

- 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**
- bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
  - 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**
- 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
  - 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**, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.



## 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 angemessener 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.

## Heizkostenverordnung (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 Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden 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 Wärmehähler 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 Ge-

samtverbrauch 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 mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(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 im 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 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,
2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,



3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.  
Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe 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 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. 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 einen Fachmann, 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 Berechnung und Aufteilung.

(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 Ver-

wendung 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.

#### § 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 Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum 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 2 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 (Zwischenablesung) 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 Gradtagszahlen 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.



# Rechtsprechung zu Fragen der Betriebskostenabrechnung (Auszüge)

## Anforderungen an eine BK-Abrechnung

Im Einzelnen sind folgende Mindestangaben für die Abrechnung nötig:

1. Gesamtkosten und deren Zusammensetzung
2. Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels
3. Berechnung des Anteils des Mieters
4. Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

**AG Berlin – Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 27. Mai 1998 – 2 C 516/97**

## Einsichtnahme in die Betriebskostenabrechnung

1. Nimmt der Mieter trotz ausreichender Einsichtsmöglichkeit in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege schuldhaft keine Einsicht, so wird sein schlichtes Bestreiten der Abrechnungsgrundlagen, insbesondere der Kostenentstehung, als unsubstantiiert gewertet.
2. Fordert der Mieter Beträge aus der Betriebskostenabrechnung zurück, weil er diese für unrichtig erachtet, so hat er grundsätzlich die Unrichtigkeit der Abrechnung substantiiert darzulegen.

**AG Ulm - Urt. v. 04.03.1999 - Az. 2 C 3102/98 = WM 1999, 402**

## Fehler bei der Ablesung

Der Mieter kann sich auf einen Ablesefehler bei den Heizkosten dann nicht berufen, wenn er oder ein von ihm beauftragter Vertreter das Ableseprotokoll durch seine Unterschrift deklaratorisch anerkannt hat.

**LG Berlin, Urteil vom 04.06.1996, AZ 64 S 9796 206; WM 1982, 272; ZMR 1982, 366.**

## Kosten der Nachablesung

Der Wohnungsmieter war bei der angekündigten Hauptablesung der Geräte durch das Abrechnungsunternehmen nicht anwesend.

Um eine Schätzung zu vermeiden, wurde ein zweiter individueller Ablesetermin vereinbart. Die dafür entstandenen Kosten wollte der Mieter nicht zahlen und verklagte den Vermieter auf Rückzahlung dieses Betrages. Das AG Hamburg wies die Klage ab.

Kosten der Nachablesung sind Kosten, die nach § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung umlegbar sind. Es erscheint auch angemessen, diese Kosten nicht der Gemeinschaft, sondern der Partei aufzuerlegen, die sie verursacht hat.

**AG Hamburg, Urt. v. 05.08.1997 - 2C 22/97, HKA 98/11**

Insoweit sind die Kosten der Nachablesung einer Zwischenablesung bei Mieterwechsel vergleichbar. Für diese Kosten ist anerkannt, dass die Kosten der Zwischenablesung zu Lasten desjenigen Mieters gehen, der sie durch den Auszug verursacht.

Die Klägerin kann auch nicht einwenden, sie habe nicht mit den Kosten einer Nachablesung gerechnet, weil sie durch den im Treppenhaus unstreitig angebrachten Aushang davon unterrichtet war, dass zusätzliche Besuche des Abrechnungsunternehmens Kosten verursachen.

**AG Hamburg, Urt. v. 05.08.1997, Az. 2C 22/97**

## Angabe einzelner Rechnungsdaten

Für die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Angabe der einzelnen Rechnungsdaten nicht erforderlich.

**LG Berlin, Urteil vom 09. November 1998 –87 S 188/98:**

## Kopien von Rechnungen

**Das Amtsgericht Magdeburg hat mit Urteil vom 10.05.1996 entschieden**, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, den Mietern auf Aufforderung die Nebenkostenabrechnung in Kopien zu überlassen.

Dies betrifft auch die entsprechenden Rechnungslegungen. In der Begründung führt das Amtsgericht aus, dass die Parteien mit Abschluss des Mietvertrages stillschweigend von einer Minimierung der sich auf den Mietzins auswirkenden fixen Verwaltungskosten ausgehen.

Es liegt auch nicht im Interesse der Mieter, einen Mietzinszuschlag hinnehmen zu müssen, der durch zusätzliche Personalkosten für abzulichtende und zu übermittelnde Belege entstehen würde.

Unbenommen ist das Einsichtsrecht der Mieter in die entsprechenden Abrechnungsunterlagen.

Nur im Fall der Unzumutbarkeit der Einsichtnahme der Unterlagen zur Betriebskostenabrechnung in den Geschäftsräumen des Vermieters hat der Mieter einen Sekundäranspruch auf Übersendung von Kopien der Abrechnungsbelege.

**(LG Zwickau, Urteil vom 06.12.2002 - 6 S 176/02) WM 2003, 271**

Hat der Vermieter eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vorgelegt, so ist der Mieter zur Zahlung des sich daraus ergebenden Saldos verpflichtet. Nur zur Klärung von Zweifelsfragen sind dem Mieter Belege vorzulegen. Die Übersendung von Kopien der Belege kann der Mieter nur bei Unzumutbarkeit der Einsichtnahme verlangen.

**(LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.09.1999 2/11 S 135/99) WM 99, 576**

Vorlageort für die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege ist nach § 269 I BGB der Wohnsitz des Vermieters.

**(AG Jena, Urteil vom 07.06.2000, 25 C 364100) DWW 2001, 336**

## Guthabenanspruch des Mieters

Der Vermieter ist nicht gehindert, mit der Nachzahlungsforderung aus einer Betriebskostenabrechnung gegen den Guthabenanspruch des Mieters aus einer anderen Abrechnungsperiode aufzurechnen.

**(LG Berlin, Urteil vom 03.12.1998 - 62 S 197/98) WM 99, 343 f.**

## Hochrechnung

Gegen die Nebenkostenabrechnung kann nicht eingewendet werden, dass die einzelnen Rechnungen nicht korrekt auf den Abrechnungszeitraum abstellen, wenn die zu berücksichtigenden Kosten durch Hochrechnung oder zeitanteilige Berechnung ermittelt werden.

**LG Düsseldorf, Urteil vom 19. April 1998 – 24 S 411/87**

## Zurückbehaltung von Nachforderungen

Der Mieter, der wegen nicht ordnungsgemäßer Abrechnung von Betriebskosten ein Zurückbehaltungsrecht geltend macht, ist gehalten, eine konkrete Gegenrechnung aufzumachen und nicht die Ansätze des Vermieters mit mehr oder minder vagen Vermutungen in Frage zu stellen.

**LG Düsseldorf – Urteil vom 16.07.1991 – AZ: 24 S 739/90:**

## Prüfungsfrist

Die dem Mieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung einzuräumende Frist beträgt zwei Wochen, so dass Verzug

des Mieters mit der Nachzahlung erst danach eintreten kann.

**(LG Berlin, Urteil vom 01.09.2000 - 64 S 477/99) ZMR 2001, 33**

### **Differenz Haupt- und Einzelwasserzähler**

Zeigt der Hauptwasserzähler eines Hauses einen höheren Verbrauch an, als die Summe der Einzelwasserzähler ausmacht, so ist die vom Hauptwasserzähler angezeigte Verbrauchsmenge nach dem Verhältnis aufzuteilen, das sich aus dem Verhältnis der jeweiligen Einzelwasserzähler untereinander ergibt.

**AG Dortmund, 120C 14181/91**

### **Zeitdifferenz Ablese-/Abrechnungszeitraum**

Eine Heizkostenabrechnung ist nicht stets schon dann nicht prüffähig und in ihrem Saldo deshalb nicht fällig, wenn der ihr zugrundegelegte Abrechnungszeitraum und der tatsächliche Ablesezeitraum um Wochen auseinanderfallen.

**OLG Schleswig, 04.10.1990, 4 REMiet 1/88**

### **Zwischenablesung**

Die **Kosten der Zwischenablesung** bei Auszug des Mieters sind grundsätzlich vom ausziehenden Mieter zu tragen und nicht über die Gesamtabrechnung allen Mietern aufzuerlegen, da sie nutzerbezogen ermittelt werden können.

**(AG Schöpflheim, Urteil vom 18.08.1999 - C 85/99, siehe auch: HKA 2000, 21, AG Coesfeld WuM 94, 696; AG Oberhausen DWW 1994, 24, Sternel Mietrecht III 416, a.A. Bub/Treier III A 93)**

Der Vermieter hat einen vertraglichen Anspruch gegen den Mieter auf Gewährung des Zutritts zur Mietwohnung, um die Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs ablesen zu lassen.

Zur Durchsetzung dieses Anspruchs muss sich der Vermieter notfalls gerichtlicher Hilfe (einstweilige Verfügung) bedienen.

**(LG Köln, Urteil vom 18.04.1985 - 1 S 466/84) DWW 85, 233**

Zur **Bestimmung umlagefähiger Betriebskosten** (Nebenkosten) reicht die vertragliche Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV aus.

**(OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.01.2000 - 24 U 111/99) WM 2000, 603**

Ein Vermieter handelt grundsätzlich nicht pflichtwidrig, wenn er bei Abschluss des Mietvertrags Vorauszahlungen für die Nebenkosten vereinbart, welche die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten. Der Mieter bleibt insoweit zur Zahlung der tatsächlichen Kosten verpflichtet.

**BGH, Urteil vom 11.02.2004 - VIII ZR 195/03**

### **Abrechnungs- und Ablesezeitraum dürfen voneinander abweichen:**

Der Abrechnungszeitraum für die Heizkostenabrechnung endete im behandelten Fall im Sommer. Die Ablesung der Wärmezähler wurde bereits 8 Wochen vor dem Abrechnungsstichtag gemacht. Ein Mieter verweigerte die Zahlung mit der Begründung, dass die Zeitdifferenz zu groß wäre. Das Oberlandesgericht Schleswig wies diese Behauptung zurück. Die Abrechnung wäre auch durch diese Zeitdifferenz zwischen Ablesedatum und Abrechnungsstichtag durchaus prüffähig und fällig.

**OLG Schleswig, Beschluss vom 4.10.90, Az. 4 RE-Miet 1/88. Nachzulesen in Die Heizkostenabrechnung, Ausgabe 04/91.**

Zu den **Betriebskosten der Gartenpflege** gehören auch die Kosten der Beseitigung durch Alter, Witterungs- oder Umwelteinflüsse abgängiger Bäume. Gleiches gilt für das Entfernen von Bäumen, die so groß geworden sind, dass sie die Licht- und Luftzufuhr zu dem vermieteten Objekt in erheblichem Maße beeinträchtigen.

**(AG Düsseldorf, Urteil vom 19.07.2002 - 33 C 6544/02) WM 2002, 498**

### **Verbrauchsabrechnung bei Einrohrheizung**

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

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

**(AG Neukölln, Urteil vom 15.02.2001, Az. 3 C 551/00) HKA 7/2003, S. 23**



#### **Impressum:**

#### **Herausgeber:**

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg  
Letzlinger Straße 5, 39106 Magdeburg  
Telefon (03 91) 56 98-0, Telefax (03 91) 5 61 01 06  
www.MDwohnen.de

#### **Gesamtherstellung:**

Druckerei Schlüter GmbH & Co. KG  
Grundweg 77  
39218 Schönebeck (Elbe)

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

## **MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg**

### **Sachgebiet Betriebskosten**

#### ***Ansprechpartner der MWG zu Fragen der Betriebskostenabrechnung:***

		<b>Telefon:</b>
<i>Sachgebietsleiterin Heizkosten</i>	<i>Frau Stegemann</i>	<i>56 98 - 267</i>
<i>Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser</i>	<i>Frau Feige</i>	<i>56 98 - 265</i>
<i>Grundsteuer, Versicherung, Grünland, Schornsteinreinigung, Wartung der Gasthermen, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Aufzugsanlagen</i>	<i>Frau Kleiber</i>	<i>56 98 - 269</i>
<i>Hausmeister, Beleuchtung Revision E-Anlagen</i>	<i>Frau Skubowius</i>	<i>56 98 - 268</i>

#### **Anschrift:**

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG  
Sachgebiet Betriebskosten  
Letzlinger Straße 5  
39106 Magdeburg  
Fax 56 98 - 233