

Erläuterung zu den Kostenpositionen der Umlagenabrechnung

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass Ihre Umlagenabrechnung objekt-/vertragsindividuell **nicht** alle erläuterten Abrechnungspositionen enthalten muss.

Aufzug

Diese Position umfasst die Kosten für die Wartung, Serviceleistungen, TÜV-Prüfungen, Notrufsysteme und Betriebsstrom der Aufzugsanlagen.

Brandschutzanlagen

Die Kosten für die Wartung von Rauch-Wärme-Abzugsanlagen (RWA) und Natürlichen Rauchabzugsflächen (NRA, z. B. Rauchabzugsflächen in Dächern) und Feuerlöscher.

Entwässerung/Abwasser

Diese Position setzt sich zusammen aus Flächen- bzw./Niederschlags- und Schmutzwasser und wird seitens der Stadt Köln in Rechnung gestellt. Niederschlagswasser ist die an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossene bebaute oder sonst befestigte Grundstücksfläche x Gebührensatz je m².

Schmutzwasser ist die nach den Bestimmungen der Abwassergebührensatzung ermittelte Wassermenge x Gebührensatz je m³.

Sofern vorhanden werden unter der Position Schmutzwasser auch Kosten für die Wartung von Hebeanlagen (Schmutz-/Abwasserpumpen) abgerechnet.

Wenn Messgeräte für die Erfassung des Wasserverbrauchs einzelner Verwaltungseinheiten/Mieteinheiten vorhanden sind, erfolgt die Verteilung Flächenwasser mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche und die Verteilung Schmutzwasser gem. dem ermittelten Wasserverbrauch (siehe Anlagen des Abrechnungsdienstleisters). Die Kosten für die Wartung von Hebeanlagen wird in diesem Fall dann separat aufgeführt und mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche abgerechnet.

Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung und Kontrolle (z. B. Baumprüfung) von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten.

Wartung Gasanlagen (Gasetagenheizung; Gasdurchlauferhitzer o. ä.)

Die Wartung der genossenschaftseigenen Gasanlagen wird jährlich durchgeführt und diese Kosten werden gemäß der Rechnung auf die entsprechenden Mieter umgelegt.

Grundsteuer

Die Stadt Köln erhebt die Grundsteuer auf der Grundlage des vom zuständigen Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbescheides. Die Kosten richten sich weiterhin nach dem jeweiligen Hebesatz der Stadt.

Hausreinigung

Hierzu gehören die Kosten der wöchentlichen Reinigung des gesamten Treppenhauses aller Etagen, Korridore, Treppengeländer, Briefkästen, Klingelanlage, des Eingangsbereiches inkl. der Haustür. Kellergänge und die Speicher - soweit vorhanden - werden monatlich gekehrt. Zusätzlich werden die Fenster im Treppenhaus quartalsweise gereinigt.

Hauswart/-meister

Diese Position umfasst alle auf den Mieter umlegbaren Tätigkeiten eines Hauswartes, wie beispielsweise die Säuberung der Außenanlagen, die Bereitstellung und Überwachung des Müllservice und die Überwachung hauseigener technischer Anlagen. Diese Arbeiten werden sowohl von eigenen Hauswarten als auch von Fremdfirmen ausgeführt und durch entsprechende Tätigkeitsnachweise bzw. vertragliche Vereinbarungen ausgewertet.

Heiz- u. Warmwasserkosten

Die umfangreichen Erläuterungen sind der beigefügten Heiz- u. Warmwasserkostenabrechnung zu entnehmen (siehe Anlagen des Abrechnungsdienstleisters).

Kabelfernsehen

Die Position betrifft die Versorgung Ihrer Wohnung mit einem Multikabelanschluss über die Firma NetCologne oder die Firma Unitymedia. Die Kosten dieser Position werden wohnungsweise abgerechnet und richten sich nach den vertraglichen Vereinbarungen mit den vorgenannten Firmen, sowie den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen mit den

Wohnungsmietern.

Lüftungsanlage Allg. (Lüftungsanlage Allgemein)

Hierzu gehören die Kosten der Wartung und Reinigung für die Lüftungsanlage in den Gemeinschaftsflächen wie z. B. Hausflur, Kellerflur etc. Die Kosten der Wartung fallen jährlich an und werden den Mietern mit dem Verteilerschlüssel „Einheiten“ (Berechnung je Mieteinheit) in Rechnung gestellt.

Lüftungsanlage Whg (Lüftungsanlage Wohnung)

Hierzu gehören die Kosten der Wartung und Reinigung für die Lüftungsanlage in den Wohnungen. Die Lüfter sind gem. Montagedokumentation in entsprechender Anzahl der jeweiligen Verwaltungseinheit/Mieteinheit eindeutig zugeordnet. Die Kosten werden den jeweiligen Mietern gem. der jeweiligen Anzahl in der Mieteinheit in Rechnung gestellt.

Messgeb./Prüf. Gasanlage (Messgebühren und Prüfung von Gasanlagen)

(Emissionsmessung und Gasdichtigkeitsprüfung der gasführenden Leitungen)

Unter dieser Position wird die Abgaswegeprüfung durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister abgerechnet. Grundlage hierfür ist die Kehr- und Überprüfungsverordnung des Landes NRW.

Weiter werden gem. §2 Nr. 4d der Betriebskostenverordnung in Zusammenhang mit der TRGI (Technische Regel für Gas-Installationen) die Kosten für die Überprüfung der Gasdichtigkeit von gasführenden Leitungen abgerechnet. Diese Überprüfung ist gem. dem Wirtschaftlichkeitsgebot alle 12 Jahre durchgeführt.

Müllabfuhr

Hierzu gehören die gemäß Satzung für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren an die Stadt Köln. Die Höhe des Gebührenbeitrages richtet sich nach der Anzahl und des Volumens der Restmülltonnen bzw. –container.

Rauchwarnm. Allg./RWM Allg. (Rauchwarnmelder Allgemeinflächen/Objekt)

Diese Rauchwarnmelder hängen in den Gemeinschaftsflächen wie z. B. Hausflur, Kellerflur etc. Die Kosten der Wartung fallen jährlich an und werden den Mietern mit dem Verteilerschlüssel „Einheiten“ (Berechnung je Mieteinheit) in Rechnung gestellt.

Rauchwarnm. Whg./RWM Whg. (Rauchwarnmelder Wohnungen)

Diese Rauchwarnmelder befinden sich in den Wohnungen und sind gem. Montagedokumentation in entsprechender Anzahl der jeweiligen Verwaltungseinheit eindeutig zugeordnet. Die Kosten der Wartung fallen jährlich an und werden den Mietern gem. der jeweiligen Anzahl in der Mieteinheit in Rechnung gestellt.

Straßenreinigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren an die Stadt Köln. D. h., die Länge aller an erschließende Straßen angrenzende und diesen zugewandte Grundstückseiten x Gebührensatz je Frontmeter bei wöchentlich einmaliger Reinigung der jeweiligen Straßenart – wird die Reinigung mehr als einmal wöchentlich durchgeführt, so erhöht sich die Gebühr entsprechend.

Schornsteinreinigung

Unter dieser Position werden die Kehrgebühren sowie die Feuerstättenschau durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister abgerechnet. Grundlage hierfür ist die Kehr- und Überprüfungsverordnung des Landes NRW sowie das Schornsteinfegerhandwerksgesetz.

Die Feuerstättenschau wird seit dem 01.01.2013 gem. Schornsteinfegerhandwerksgesetz zweimal in 7 Jahren fällig. Sie erfolgt entweder in dem Zeitraum $3 + 4 = 7$ Jahre oder $4 + 3 = 7$ Jahre. Weiter kann eine Feuerstättenschau auch anlassbezogen oder bei Veränderungen an Feuerstätten erforderlich sein. D. h., in dem Jahr in dem die Feuerstättengebühr in Rechnung gestellt wird, ist der Rechnungsbetrag erheblich höher. In den Folgejahren wird dann diese Gebühr nicht erhoben.

Sachversicherungen (Versicherung für Gebäude und Haftpflichtversicherung)

In der verbundenen Gebäudeversicherung sind Gebäude, Gebäudeteile und Zubehör sowie Grundstücksbestandteile gegen unvorhergesehene Schadensfälle, insbesondere Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Sturm, Hagel und Elementarschäden, versichert. Die Gebäudeversicherung tritt somit für Schäden ein, die vom Gebäude ausgehen. Die Versicherungsprämien orientieren sich am Baupreisindex und an den Schadensquoten und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen. Insoweit passt der Versicherer die Prämien für den gesamten bei ihr versicherten Bestand jährlich an.

Strom

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppenhäuser, Keller, allgemeine Wirtschaftsräume sowie der Außenbeleuchtung. Diese Kosten wurden seitens der RheinEnergie AG Köln in Rechnung gestellt. Diese Kosten sind verbrauchsabhängig und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen.

Trinkwasseranalyse (gem. Trinkwasserverordnung - TrinkwV)

Gemäß Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Wohngebäude mit einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage erstmalig bis zum 31.12.2013 und anschließend mindestens alle 3 Jahre auf Legionellen untersucht werden.

Ungezieferbek. (Ungezieferbekämpfung)

In dieser Position sind die Kosten für die Kontrollen von Köderboxen enthalten.

Verkehrs. Dach (Verkehrssicherung Dach)

Hierzu gehören Kosten der Kontrolle von Dachflächen sowie die Kontrolle und Reinigung von Dachrinnen.

Wartung GWM/GWT (Gemeinschaftswaschmaschinen/-trockner)

Die Wartung der Gemeinschaftswaschmaschinen/-trockner wird jährlich durchgeführt und diese Kosten werden gemäß der Rechnung den Mietern der betroffenen Objekte mit dem Verteilungsschlüssel Wohnfläche berechnet. Diese Kosten werden erstmalig mit der Umlagenabrechnung für das Jahr 2016 in Rechnung gestellt.

Wartung Hebeanlagen (Schmutz-/Abwasserpumpen)

Hier werden die Wartungskosten für Hebeanlagen mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche abgerechnet.

(Kalt-)Wasser

Die Gesamtkosten bestehen aus den Kosten der RheinEnergie AG Köln für die Wasserlieferung. Der Gesamtpreis errechnet sich aus dem m³-Wasserpreis zzgl. des Grundpreises für die Bereitstellung des Wassers sowie der derzeitigen Mehrwertsteuer. Darüber hinaus sind diese Kosten verbrauchsabhängig und unterliegen deshalb gewissen jährlichen Schwankungen.

Die Kosten werden mit dem Verteilerschlüssel Wohnfläche verteilt es sei denn, es sind Messgeräte für die Erfassung des Wasserverbrauchs einzelner Verwaltungseinheiten/Mieteinheiten vorhanden. Dann erfolgt die Verteilung gem. dem ermittelten Wasserverbrauch der einzelnen Verwaltungseinheit/Mieteinheit (also gem. Zählerablesung – in diesem Fall, siehe Anlagen des Abrechnungsdienstleisters).

Winterdienst

Der Winterdienst umfasst die Beseitigung von Schnee und Eis auf den Bürgersteigen und Hauszugängen inkl. der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Diese Arbeiten werden sowohl von eigenen Hauswarten als auch von Fremdfirmen ausgeführt und durch entsprechende Tätigkeitsnachweise bzw. vertragliche Vereinbarungen ausgewertet. In Jahren in denen witterungsbedingt keine Schnee- und Eisräumung erforderlich ist erhalten beauftragte Fremdfirmen u. a. wg. der Bereitstellung von Personal eine Grundkostenpauschale; welche ebenfalls im Rahmen der Umlagenabrechnung den Mietern in Rechnung gestellt wird.