

Nebenkostenabrechnung 2015 Fam. Mustermann

Hausverwaltung Meusel, August-Bebel-Str. 68199 Mannheim, Tel: 0175 – 45 25 700
 info@Hausverwaltung-meusel.de.de

Frau/Herrn
 Mustermann
 Musterstr.
 68199 Musterstadt

Abrechnungszeitraum 06.01.2015 bis 31.01.2016
 Nutzdauer 01.11.2015 bis 31.01.2016
 Verteilerschlüssel
 Gesamtwohnfläche: 264,5 m²
 Ihre Wohnfläche: 82,00 m²
 Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten: 4

Betriebskostenposition	Gesamtkosten	Verteilerschlüssel	Anteil
1. Grundsteuer 01.01.2015 bis 31.12.2015	€		€
2. Kaltwasser *	€	Fläche/Verbrauch	€
3. Entwässerung			
• Schmutzwasser*	€	Fläche/Verbrauch	€
• Niederschlagswasser	€	Fläche	€
	€	Fläche	€
5. Straßenreinigung			
• Gemeindlich	€	Fläche	€
• Privat	€	Fläche	€
6. Müllabfuhr			
• Gemeindlich	€	Fläche	€
• Privat	€	Fläche	€
7. Gebäudereinigung	€	Fläche	€
8. Gartenpflege*	€	Fläche	€
9. Beleuchtung*	€	Fläche	€
10. Kaminkehrer	€	Fläche	€

11. Versicherungen			
• Verbundene Gebäudeversicherung	€	Fläche	€
• Haftpflichtversicherung	€	Fläche	€
• Brandversicherung	€	Fläche	€
12. Hausmeister*	€	Fläche	€
13. Antenne/Breitbandnetz/Sat-TV	€	Wohneinheiten	€
14. Einrichtung der Wäschepflege	€	Fläche	€
15. Sonstige Betriebskosten*			
• Dachrinnenreinigung	€	Fläche	€
• Feuerlöscherwartung	€	Fläche	€
Zwischensumme			€
Auf Ihre Wohnung entfällt für die Nutzdauer von bis ein Anteil von/Monat			
Zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten gemäß der beigefügten Anlage			€
Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume			€
Abzüglich Ihrer Vorauszahlungen			€
Es errechnet sich eine Nachzahlung/ein Guthaben von			€
Das Guthaben wird Ihnen in den nächsten Tagen überwiesen. Die Nachforderung ist mit der nächsten Miete zu überweisen. Sie haben die Möglichkeit der Belegeinsicht nach Terminabsprache.			

Anmerkungen für den Vermieter

Eine Betriebskostenabrechnung benötigt nicht zwingend eine Anlage. Sie stellt aber erfahrungsgemäß eine sinnvolle Ergänzung dar, wenn dem Mieter bestimmte Informationen an die Hand gegeben werden sollen, die in das Abrechnungsformular nicht hineinpassen. Eine Betriebskostenabrechnung wird oft zu unübersichtlich, wenn die von der Rechtsprechung geforderten Informationen bei den einzelnen Betriebskostenpositionen hinzugefügt werden. Welche Positionen zusätzlich zu erläutern sind, hängt vom Einzelfall ab. Häufig ist es sinnvoll, ungewöhnliche Kostensteigerungen zu erklären, beispielsweise wenn die städtischen Müllgebühren gestiegen sind oder der Vermieter die Hausmeisterarbeiten nicht mehr selbst durchführt, sondern von einer Servicefirma erledigen lässt.

Zudem gibt es Besonderheiten, die Sie nach BGH-Rechtsprechung dem Mieter zwingend in der Abrechnung darlegen müssen. Erwähnenswert sind die Vorwegabzüge wegen gemischt genutzten Gebäuden oder wegen Instandhaltungskosten. Wenn das Gebäude sowohl von Wohnungs- als auch von Gewerbemieter genutzt wird, können durch die gewerbliche Nutzung höhere Betriebskosten entstehen. Diese dürfen aber nicht gleichermaßen auf die Wohnungsmieter verteilt werden. Ein Vorwegabzug muss dann rechnerisch ermittelt und in der Abrechnung dargestellt werden, sodass der Wohnungsmieter erkennen kann, dass er nicht mit den zusätzlichen Kosten belastet wird (gilt für das zweite Abrechnungsmuster).

Ein weiterer Grund für einen Vorwegabzug kann darin liegen, dass bestimmte Betriebskostenpositionen Kosten für Reparaturen oder Verwaltungskosten beinhalten, die nicht umgelegt werden dürfen. Solche nicht umlagefähigen Kosten müssen aus den Gesamtkosten herausgerechnet und gesondert in der Abrechnung, besser noch in der Anlage zur Abrechnung, dargestellt werden. Abzüge sind zum Beispiel vorzunehmen, wenn der Hausmeister Reparaturen oder Wohnungsabnahmen durchführt oder wenn der Wartungsvertrag für den Lift Kleinreparaturen beinhaltet.

Je besser Sie den Mieter informieren, umso weniger wird er einen Grund finden, Ihre Abrechnung infrage zu stellen.

* Anlage zur Betriebskostenabrechnung ¹

Kaltwasser

Der Kostenanstieg beruht auf einem leicht gestiegenen Verbrauch und einer Erhöhung des Preises je m³ von € auf € mit Wirkung ab

Schmutzwasser

Der Umfang entspricht dem Wasserverbrauch. Der Preis je m³ erhöhte sich mit Wirkung ab von € auf €

Aufzug

Die Wartungskosten betragen insgesamt € abzüglich Anteil für Instandsetzung €

Gartenpflege

Die vor zwei Jahren gepflanzte Hecke hat die lange Frostperiode nicht überstanden und musste erneuert werden.

Beleuchtung

Die Gesamtstromkosten betragen €, gemäß Zwischenzähler für die Heizung fielen kWh an, sodass für die Beleuchtung € verbleiben.

Hausmeister

Die Gesamtkosten (€) reduzieren sich um 22,5 % für Instandhaltung (= €) und 7,5 % für Verwaltung (= €).

Sonstige Betriebskosten

Die Umlage dieser sonstigen Betriebskosten ist mietvertraglich vereinbart.

¹ Die Erläuterungen sind der Abrechnung beizufügen, da es sich um notwendige Informationen für den Mieter handelt.