

Betriebskosten

- Erläuterung zu den Betriebskosten
- Häufig gestellte Fragen
- Ablage für Ihre Abrechnungen

Betriebskostenabrechnung

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

immer wieder erreichen uns Fragen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Um es Ihnen und unseren Mitarbeitern zu vereinfachen kommen wir Ihnen gerne mit einer Erläuterung zu den Betriebskosten entgegen. Die verwendeten Werte sind frei erfunden und weichen daher eventuell von Ihren ab.

Sollten Sie trotzdem noch Fragen bezüglich den Abrechnungen haben, können Sie sich gerne bei Frau Nanik melden. Die Kontaktdaten finden Sie unter „**Ihre Ansprechpartner**“

Mit freundlichen Grüßen

GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH

Muster Betriebs- und Heizkostenabrechnung

1. Verbindung und Kontakt

Lindau, Datum

Girokonto für Ihre Zahlungen:

IBAN:

BIC:

Bank:

Gläubiger-ID:

Mandatsreferenz-Nr.:

Bearbeiter: Renate Nanik

Durchwahl: (08382) 9604-22

E-Mail: renate.nanik@gwg-lindau.de

Sprechzeiten: Mo. – Do. 8:00 – 12:00 Uhr

2. Betreff der Abrechnung

Abrechnung der Umlagen vom: 01.01.2017- 31.12.2017

Wohnungs Nr.: / / // / Vorname Nachname, Straße Hausnummer

Ihr Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 – 31.12.2017



Abrechnung der Unterlagen vom: Ein Kalenderjahr – Abrechnungszeitraum

Wohnungs Nr: Verwaltungseinheit/Haus/Nutzereinheit/Nutzer/Vor- und Nachname, Straße und Hausnummer

Ihr Abrechnungszeitraum: Je nach Dauer Ihres Mietverhältnisses in dem Abrechnungszeitraum

3. Anschreiben inklusive Zeitraum in Tagen

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____ ,

nachstehend erhalten Sie die Abrechnung der Umlagen für den o.g. Zeitraum. An dieser Abrechnung nehmen sie mit 366 von 366 Tagen teil.

4. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlung)

Information: Bitte achten Sie darauf, ob es sich bei Ihnen um ein Guthaben oder eine Nachzahlung handelt.

Aus der Anlage ergibt sich für Sie folgendes Abrechnungsergebnis:

Kosten gesamt	765,24€	896,78€
- Vorauszahlung	828,00€	828,00€
Guthaben/Rückstand	+62,76€	-68,78€



Guthaben werden auf Ihr Konto überwiesen.



Bei vorhandenem Sepa Mandat wird der Betrag abgebucht, ansonsten bitten wir Sie, den offenen Betrag zu überweisen.

5. Bankverbindung

Bitte überweisen Sie den Fehlbetrag bis zum _____ auf folgendes Konto Bei der Bank und denken Sie an die eventuelle Anpassung ihres Dauerauftrags. Die Miete für die Stellplätze, Carports und Garagen ist nicht enthalten. Bei inhaltlichen Fragen zur Abrechnung hilft Ihnen Frau Nanik gerne weiter, ansonsten wenden Sie sich bitte direkt an unseren Kundenservice

6. Unternehmensdaten

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und wird daher nicht eigenhändig unterschrieben.

Geschäftsräume: Schulstraße 24 Telefax: (08382) – 99 Homepage: www.gwg-lindau.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Gerhard Ecker, Oberbürgermeister der Stadt Lindau (B)

Geschäftsführer Alexander G. Mayer, Diplom.-Immobilienökonom (BI)

Sitz der Gesellschaft: Lindau (B), Registergericht: Kempten/allgäu HRB 1234; gegründet 1930

7. Zusammensetzung der Betriebskosten

Betriebskosten	Schlüssel	Gesamte Anteile	Ihre Anteile	Gesamt €	Ihr Anteil €
Legionellenuntersuchung	Wohnfläche	702,36	73,45	377,35	39,46
Gebäudeversicherung	Wohnfläche	702,36	73,45	745,64	77,98
Haftpflichtversicherung	Wohnfläche	702,36	73,45	34,41	3,60
Pflege der Außenanlagen	Wohnfläche	702,36	73,45	1.389,77	145,34
Kosten der Beleuchtung	Wohnfläche	702,36	73,45	204,85	21,42
Müllbeseitigung	Wohnfläche	702,36	73,45	1.051,20	109,93
Wartung Rauchmeld.Feuerl.Hydranten	Wohnfläche	702,36	73,45	32,33	3,38
Antenne/Breitbandkabel	Anzahl Einheiten	10,00	1,00	428,40	42,84
Gebäudereinigung	Anzahl Einheiten	10,00	1,00	600,58	60,06
Schnee- und Glatteisbeseitigung	Wohnfläche	702,36	73,45	363,55	38,02
Grundsteuer	Wohnfläche	702,36	73,45	2.134,39	223,21
Endsumme				7.362,47	765,24
abzüglich vereinbarte Vorauszahlung					828,00
Guthaben aus Betriebskosten					62,76

Endsumme: Die Endsumme setzt sich aus den darüber aufgereihten Betriebskosten zusammen.

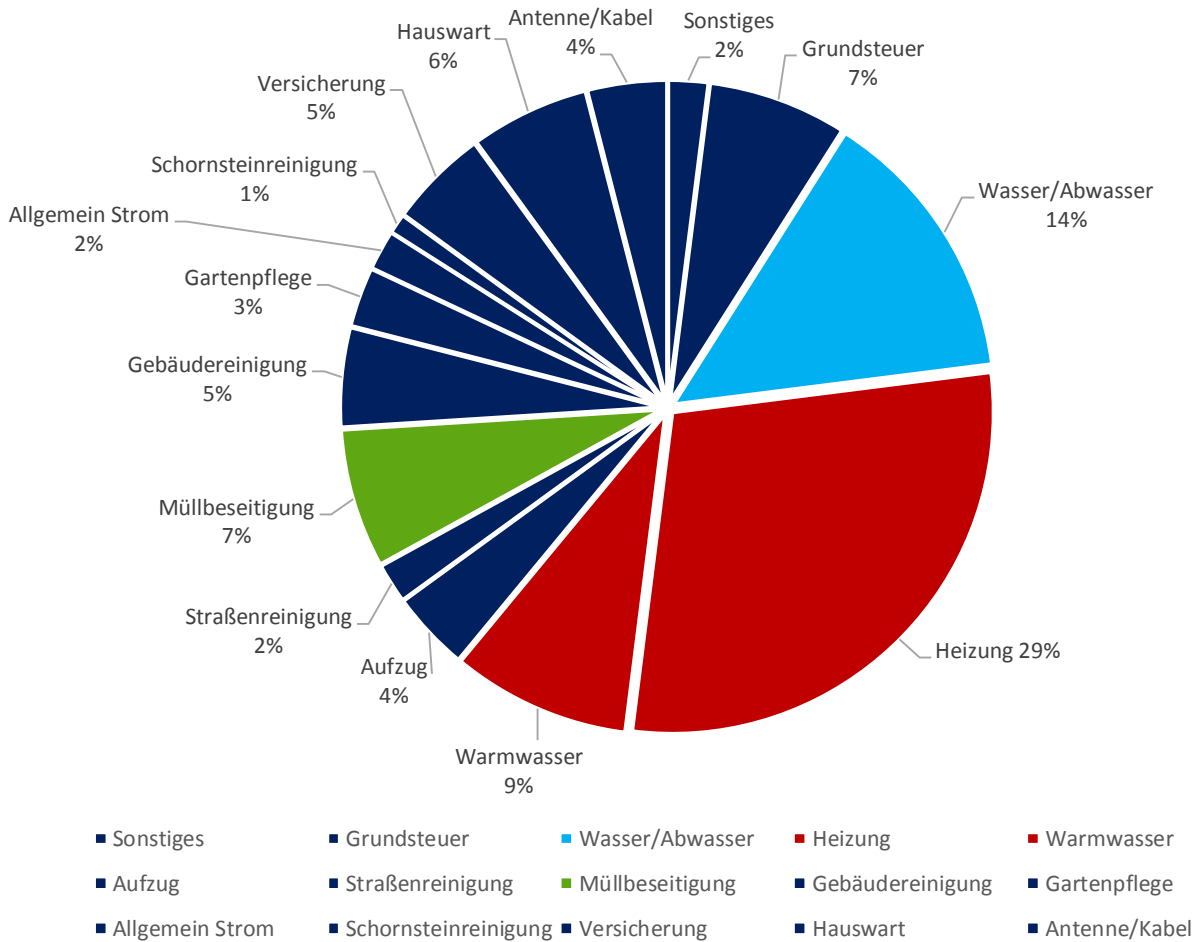
8. Nachweis Aufwendungen gem. §35a EstG

Nachweis Aufwendungen gem. § 35a EStG						
Kosten	Verteiler	Gesamte Anteile	Ihre Anteile	Gesamtkosten	Ihr Anteil an haushaltsnahen Dienstleistungen	Ihr Anteil an Handwerkerleistungen
Pflege der Außenanlagen	Wohnfläche	702,36	73,45	1.389,77	145,34	--
Wartung Rauchmeld.Feuerl.Hydranten	Wohnfläche	702,36	73,45	32,33	--	3,38
Gebäudereinigung	Anzahl Einheiten	10,00	1,00	600,58	60,06	--
Schnee- und Glätteisbeseitigung	Wohnfläche	702,36	73,45	363,55	38,02	--

Hinweis für Ihre Einkommensteuererklärung: Die Teilbeträge können Sie geltend machen.

- Haushaltsdienstleistungen gemäß §35a Abs. 2 Satz 1 EstG
- Handwerkerleistungen gemäß § 35a Abs.2 Satz 2 EstG

Prozentualer Überblick der Betriebskosten



In diesem Diagramm sind die Betriebskosten einer durchschnittlichen Wohnanlage in Deutschland prozentual aufgelistet. Es gibt 4 Bereiche, in denen Sie, als Mieter sparen können.

- Wasser-/Abwasserkosten
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Müllbeseitigungskosten

Häufig gestellte Fragen

Welche Nebenkosten dürfen auf den Mieter umgelegt werden?

Der Vermieter darf grundsätzlich nur die Nebenkosten auf seine Mieter umlegen, die in §2 der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind. Eine genaue Auflistung dieser Kosten finden Sie in Ihrem Mietvertrag.

Welche Nebenkosten dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden?

Es dürfen z.B. Kosten für Hausverwaltung, Kosten für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, Porto, Bankgebühren, Reparaturen an der Elektroanlage eines Mieters und Rücklage für Renovierungen nicht umgelegt werden.

Was bedeutet Kaltmiete bzw. Warmmiete?

Miete ist die Gegenleistung, die der Mieter dem Vermieter aufgrund des Mietvertrages für die Überlassung der Mietsache schuldet. Werden alle Nebenkosten separat berechnet, spricht man von der Nettomiete oder auch Kaltmiete

Warmmiete = Nettokaltmiete + Betriebskostenvorauszahlung + Heizkostenvorauszahlung

Welche formalen Vorschriften gelten für die Nebenkostenabrechnung?

Eine Abrechnung wird in Textform erstellt, deshalb muss diese auch nicht eigenhändig unterschrieben werden.

Häufig gestellte Fragen

In welchem Zeitraum müssen Nebenkosten abgerechnet werden?

Der Abrechnungszeitraum beträgt ein Jahr. Spätestens 12 Monate nach dem Abrechnungszeitraum muss der Vermieter die Abrechnung dem Mieter vorlegen.

Wie ergibt sich die Höhe der Nebenkostenvorauszahlung?

Die tatsächliche Kosten des Vorjahres werden durch 12 Monate dividiert. Daraus ergibt sich eine monatliche Vorauszahlung. Anpassungen aufgrund Guthaben oder Nachzahlungen können vorgenommen werden.

Wie funktioniert die Nebenkostenabrechnung beim Mieterwechsel?

Wenn beispielsweise ein Mieter Ende Februar auszieht und der neue Mieter zum März einzieht, müssen die Nebenkosten gerecht verteilt werden, die Abrechnung erfolgt dann gemäß den Ablesewerten z. B. für Wasser und Heizung, die restlichen Kosten werden zeitanteilig abgerechnet.

Wie werden die Kosten verteilt?

Enthält Ihr Mietvertrag keine Regelungen über den Verteilerschlüssel der abzurechnenden Betriebskosten so werden die Kosten nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen abgerechnet. Eine Ausnahme stellt die Verteilung der Kosten der Gebäudereinigung und der Kabelgebühren dar, diese werden pro Wohneinheit verteilt.