

# Betriebskosten

Wissenswertes rund um  
Ihre jährliche Abrechnung

Unser Ziel: Unklarheiten beseitigen und Ihnen einen Überblick über Ihre Kosten geben.



Mit dieser Broschüre wollen wir oft gestellte Fragen klären und Ihnen einen Überblick über die jährliche Betriebskostenabrechnung geben.

Im Mietvertrag steht, welche Nebenkosten wir auf Sie umlegen.

## UMLAGESCHLÜSSEL AUS DER BETRIEBSKOSTEN-ABRECHNUNG

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
<b>Kostenanteile</b>			
<b>Betriebskosten</b>			
Grundsteuer	4.244,99	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 147,00
Wasserversorgung	6.415,07	1.901,790 m <sup>3</sup> x 38,800 m <sup>3</sup> ( 5 )	= 130,90
Wartung Trinkwasseraufb.-Anl.	276,68	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 9,58
Entwässerung	4.714,32	1.901,790 m <sup>3</sup> x 38,800 m <sup>3</sup> ( 5 )	= 96,18
Niederschlagswasser	922,50	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 31,96
Straßenreinigung	4.351,54	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 150,75
Gebäudereinigung	3.855,60	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 133,57
Schädlingsbekämpfung	166,60	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 5,77
Gartenpflege	4.757,07	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 164,82
Allgemeinstrom	347,94	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 12,05
Sachversicherung	3.669,92	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 127,13
Haftpflichtversicherung	43,40	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 1,50
Hauswart Fremdkosten	1.965,28	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 68,08
Breitbandkabelnetz	3.968,70	24 ST x 1 ST ( 4 )	= 163,36
Müllabfuhr	4.529,16	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 156,90
Rauchwarn-/Brandmeldeanlagen	350,42	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 1 )	= 13,18
Summe Betriebskosten			1.414,78
abzügl. Vorauszahlung	01.01.2016 - 31.12.2016		1.440,00
<b>Gesamtergebnis Betriebskosten: Guthaben</b>			<b>25,22</b>
<b>Heizkosten</b>			
<b>Zentrale Heizanlage</b>			
Heizung Grundanteil	4.014,51	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 3 )	= 139,07
Heizung Verbrauchsanteil	4.014,51	75.053,10 EIN x 405,00 EIN ( 7 )	= 21,66
Warmwasser Grundanteil	1.656,32	1.610,46 m <sup>2</sup> x 55,79 m <sup>2</sup> ( 2 )	= 57,45
Warmwasser Verbrauchsanteil	1.656,31	422.690 m <sup>3</sup> x 9,300 m <sup>3</sup> ( 6 )	= 37,27
Summe Heizkosten			255,45
abzügl. Vorauszahlung	01.01.2016 - 31.12.2016		936,00
<b>Gesamtergebnis Heizkosten: Guthaben</b>			<b>680,55</b>
<b>Gesamtbrotto: Guthaben</b>			<b>705,77</b>

- Die Gesamtkosten jeder Kostenart werden ermittelt.
- Ihre individuellen Kosten (Ihr Anteil) werden anschließend anhand des Umlageschlüssels (i. d. R. Ihrer Wohnfläche) ermittelt.
- Die Kosten der zentralen Heizung und des Warmwassers („warme Betriebskosten“) werden mit einem Anteil von mind. 50% und höchstens 70% nach dem individuellen Verbrauch abgerechnet. Der restliche Anteil setzt sich aus den Grundkosten (m<sup>2</sup>) zusammen.

## ABRECHNUNGSZEITRAUM

- Die Abrechnung erfolgt jeweils für ein ganzes Jahr (i. d. R. ein Kalenderjahr).
- Sie bezieht sich stets auf das vergangene Jahr; d. h. Sie erhalten Ihre Abrechnung für 2016 im Jahr 2017, spätestens bis 31.12.



## HEIZ- UND WARMWASSERKOSTEN



- Ihre Zählerdaten geben Aufschluss über den Wasserverbrauch und die angefallene Heizenergie.
- Wenn Messgeräte auf Funkbasis installiert sind, ist der Besuch eines Ablesers nicht nötig, da die Werte automatisch übermittelt werden.

### Unser Tipp:

Wenn Sie Messgeräte ohne Funk besitzen, begleiten Sie zur Vermeidung von Unstimmigkeiten den Mitarbeiter der Ablesefirma, notieren Sie sich die Werte und lassen Sie sich diese gegenzeichnen.



## VORAUSZAHLUNGEN

- Ihre Vorauszahlungen werden den tatsächlichen Kosten gegenübergestellt. Daraus ergibt sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.
- Bei einem **Guthaben** verrechnen wir dieses mit der aktuellen Miete, sofern Sie uns gegenüber ein Lastschriftmandat erteilt haben. Ist dies nicht der Fall, verrechnen Sie Ihr Guthaben bitte selbst mit der nächsten Mietzahlung.
- Bei einer **Nachzahlung** buchen wir den Betrag von Ihrem Konto ab, sofern Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben. Ist dies nicht der Fall, überweisen Sie den fehlenden Betrag bitte bis zum angegebenen Zeitpunkt auf unser Konto.

Die Vorauszahlungen werden von uns nach jeder Abrechnungsperiode neu kalkuliert, z. B. in Bezug auf erwartete Kostenentwicklungen.

Diese Anpassungen sollen hohen Nachzahlungen entgegenwirken, jedoch können wir letztere nicht immer vermeiden, da vieles von Ihrem individuellen Verbrauch und den allgemeinen Kostenerhöhungen abhängt.



Bitte beachten Sie, dass die Höhe der Nachzahlungen und des Guthabens nicht bei allen Mietern identisch ist, denn:

- Manche Kostenpositionen sind verbrauchsabhängig.
- Die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen ist unterschiedlich.
- Die Wohnungsgrößen unterscheiden sich.



## URLAUB UND LÄNGERE ABWESENHEIT

- Viele Kosten wie zum Beispiel für Gebäudereinigung oder Müllabfuhr fallen auch an, wenn Sie nicht zu Hause sind. Lediglich Ihre Verbrauchskosten ruhen in dieser Zeit und wirken sich gegebenenfalls kostenmindernd in der Abrechnung aus.

## AUSZUG

- Maßgeblich für die Abrechnung ist das Mietvertragsende, nicht das Auszugsdatum. Das heißt, sollten Sie bereits zum 02.05. ausgezogen sein, der Mietvertrag ist jedoch erst zum 31.05. gekündigt, sind auch die bis zum 31.05. anfallenden Betriebskosten zu zahlen.
- Die Abrechnung erhalten Sie auch bei einem unterjährigen Auszug erst nach Ende des Abrechnungszeitraums (i. d. R. 01.01. bis 31.12.), da die jährlichen Kosten zum Zeitpunkt Ihres Auszuges noch nicht vorliegen.





**Mit eigenem Verbrauchsverhalten  
die warmen Betriebskosten senken.**

Wie Sie nun wissen, hängt vieles von Ihrem eigenen Verbrauchsverhalten ab. Werfen Sie deshalb auch einen Blick in unsere Broschüre „Gesundes Wohnen“ und achten Sie auf unsere Tipps rund ums Heizen und Lüften.

Schauen Sie doch auch auf unserer Homepage vorbei! Auf unseren Serviceseiten haben wir häufig gestellte Fragen und weitere Tipps zum Thema Betriebskosten für Sie bereitgestellt.

**Haben Sie noch Fragen? Dann wenden Sie sich einfach an Ihren persönlichen Ansprechpartner. Die Kontaktdaten finden Sie auf der ersten Seite Ihrer Betriebskostenabrechnung.**