



Nebenkostenabrechnung?
Ganz einfach!



Nebenkostenabrechnung – Punkt für Punkt

Zum ersten Mal erhalten Sie unsere Betriebskostenabrechnung in neuer, überarbeiteter Form. Damit Sie auch in der veränderten Abrechnung schnell einen Überblick bekommen, nutzen wir die Veränderung, um Ihnen die wichtigsten Punkte kurz zu erläutern. Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich aber natürlich auch jederzeit an Ihren Sachbearbeiter wenden!

Neben- und Betriebskosten

Neben der Kaltmiete überweisen Sie uns jeden Monat auch einen pauschalen Betrag für die sogenannten Neben- und Betriebskosten, die im Haus anfallen. Laufende Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Grundstück entstehen. Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gehören ebenso wie die Kosten für die Hausverwaltung nicht zu den Betriebskosten. Für die Abrechnung dieser Kosten gibt es im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 556, 556a, 556c), der Betriebskostenverordnung – und letztlich Ihrem Mietvertrag klare Regeln, die wir mit unserer Abrechnung erfüllen.

Abrechnungszeitraum ¹

Der Abrechnungszeitraum umfasst immer zwölf Monate, die bei uns dem Kalenderjahr entsprechen. Als Vermieter müssen wir die Abrechnung max. ein Jahr nach dem Ablauf des Abrechnungszeitraumes vorlegen.

verteilt nach: m²-Wohnfläche ³

Die Gesamtkosten dieser Kostenart werden hier umgelegt auf die Quadratmeterflächen der einzelnen Wohnungen. Der Kostenanteil für die von Ihnen bewohnten Quadratmeter entspricht in diesen Fällen Ihrem Anteil an der Gesamtheit aller vermieteten Quadratmeter im Haus. Mieter größerer Wohnungen zahlen danach also einen höheren Anteil z. B. für Versicherungen, Gartenpflege etc.

verteilt nach: Rauchwarnmelder ⁵

Die Gesamtkosten, die für Rauchwarnmelder in Ihrem Haus anfallen, teilen wir durch alle verbauten Rauchwarnmelder. Die so ermittelten Kosten pro Rauchwarnmelder multiplizieren wir mit der Anzahl der in Ihrer Wohnung genutzten Rauchwarnmelder.

Verteilerschlüssel ²

Alle Mieter zahlen ihren Anteil an den verschiedenen Nebenkosten, die insgesamt im Wohnhaus anfallen. Um diese Kosten auch wirklich fair zu verteilen, werden sie auf verschiedene Arten umgelegt.

verteilt nach: Einheiten ⁴

Die Gesamtkosten dieser Kostenart fallen pro Einheit = Wohnung an. Die Gesamtkosten für alle Wohnungseinheiten werden hier entsprechend durch die Anzahl aller Wohnungen geteilt. Zum Beispiel betrifft das die Kosten fürs Kabelnetz.

verteilt nach: Heizkosten- und Wasserabrechnung ⁶

Heizkosten und Wasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und richten sich vor allem nach dem tatsächlichen Verbrauch, den wir jährlich durch das Ablesen der Zählerstände für Ihre Wohnung ermitteln. Zusätzlich werden hier Heiz- und Wassernebenkosten (Wartung, Betriebsstrom, Kosten für Messfirma) berechnet, die nach Wohnfläche abgerechnet werden. Näheres entnehmen Sie Ihrer separaten Heizkosten- und Wasserabrechnung.

Gesamtkosten in Euro ⁷

Diese Kosten sind insgesamt in der angegebenen Kostenart für das ganze Haus entstanden.

insgesamt verteilt auf ⁸

Hier finden Sie aufgelistet: die Summe aller Flächen in m² in Ihrem Haus, die Gesamtanzahl der Wohneinheiten, der verbauten Rauchwarnmelder, umlagefähige Gesamtheizkosten und Wasserkosten.

davon Ihr Anteil ⁹

Hier finden Sie aufgelistet: die Quadratmeterzahl Ihrer Wohnung, die Anzahl Ihrer Wohneinheiten, Ihrer Rauchwarnmelder, Heiz- und Wasserkosten für Ihre Wohnfläche.

Ihre Kosten in Euro ¹⁰

Ihre Kosten errechnen sich – wie schon einmal unter den Punkten 3 bis 6 erläutert – wie folgt:

$$\begin{array}{l} \text{Gesamtkosten} \\ \text{in Euro} \end{array} \quad \text{Insgesamt} \quad \text{verteilt auf} \quad * \quad \begin{array}{l} \text{davon} \\ \text{Ihr Anteil} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Ihre} \\ \text{Kosten} \end{array}$$

Zwischensumme ¹¹

Ihre konkret berechneten Kosten für die verschiedenen Kostenarten. Die Kosten entsprechen also Ihrem fair ermittelten Anteil an den Gesamtkosten.

Guthaben (oder Nachzahlung) ¹²

Bei einem Guthaben erhalten Sie den ermittelten Betrag von uns zurück. Bei einer Nachzahlung bitten wir Sie um Überweisung des ausstehenden Nachzahlungsbetrages. Errechnet werden Guthaben (oder Nachzahlung) mit der Formel:

$$\begin{array}{l} \text{Zwischensumme} \\ - \text{Vorauszahlungen Betriebskostenumlage} \\ - \text{Vorauszahlungen Wärmeversorgung} \\ = \text{Guthaben (oder Nachzahlung)} \end{array}$$

Seite 3

Kathrin Mustermann

Mieternummer: 0099.0099.09
Wohnung: Sonnenscheinallee 13 in 37081 Göttingen, EG. links
Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2019

1 **2** **Berechnung der Verteilerschlüssel** (Ihr Grundwert / 365 Tage x 365 Nutzungstage = Ihr Anteil)

Ihr Grundwert	Zeitraum vom	Zeitraum bis	Ihr Anteil
01 = m ² -Wohnfläche			
64,74	01.01.2019	31.12.2019	64,74
04 = Rauchwarnmelder			
5,00	01.01.2019	31.12.2019	5,00
10 = Einheiten			
1,00	01.01.2019	31.12.2019	1,00
16 = Heizkostenabrechnung			
882,21	01.01.2019	31.12.2019	882,21
21 = Wasserabrechnung			
384,38	01.01.2019	31.12.2019	384,38

Kostenart	verteilt nach	Gesamtkosten in Euro	insgesamt verteilt auf	davon Ihr Anteil	Ihre Kosten in Euro
Akr 00 - Sonnenscheinallee 13					
Gebäudeversicherung	m ² -Wohnfläche	273,86	308,39	64,74	57,49
Haftpflichtversicherung	m ² -Wohnfläche	11,52	308,39	64,74	2,42
Kosten der Gartenpflege	m ² -Wohnfläche	605,08	308,39	64,74	127,02
Allgemeinstrom	m ² -Wohnfläche	252,73	308,39	64,74	53,06
Straßenreinigung	m ² -Wohnfläche	111,57	308,39	64,74	23,42
Müllbeseitigung	m ² -Wohnfläche	500,55	308,39	64,74	105,08
Kanalgebühr bebaute Fläche	m ² -Wohnfläche	84,36	308,39	64,74	17,71
Kabelnetzkosten	Einheiten	789,11	6,00	1,00	131,52
Gebäudereinigung	Einheiten	948,48	6,00	1,00	158,08
Winterdienst	Einheiten	171,33	6,00	1,00	28,56
Kosten Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder	148,89	23,00	5,00	32,37
Wartung der Wasserfilter	m ² -Wohnfläche	52,03	308,39	64,74	10,92
Grundsteuer	m ² -Wohnfläche	563,80	308,39	64,74	118,36
Heizkosten	Heizkostenabrechnung	3.211,93	3.089,48	882,21	917,17
Akr 13 - Sonnenscheinallee 13					
Wasser / Abwasser	Wasserabrechnung	1.755,72	1.706,91	384,38	395,37
11 Zwischensumme					2.178,55
Summe		9.480,96			
Vorauszahlungen					2.178,55
Betriebskostenumlage					1.530,00
Wärmeversorgung					996,00
12 Guthaben in Euro					347,45

Noch Fragen?

Wir sind gern auch im persönlichen Gespräch für Sie da und beantworten Ihnen Ihre Fragen ganz individuell.

Kontakt

Birgit Janzen
0551 50674 - 49
b.janzen@volksheimstaette.de

Ihre Volksheimstätte

Godehardstraße 26
37081 Göttingen
volksheimstaette.de

Haushaltsnahe Dienstleistungen

13

Wenn Sie lohn- oder einkommenssteuerpflichtig sind, können Sie einen Teil der an uns gezahlten Betriebskosten geltend machen. Dazu können Sie die Seite 4 Ihrer Nebenkostenabrechnung mit der Steuererklärung einreichen. Weil bei den haushaltsnahen Dienstleistungen nur der Arbeitslohn, aber keine Materialkosten berücksichtigt werden dürfen, unterscheiden sich die aufgeführten Beträge von denen auf der Vorseite.

Seite 4

Kathrin Mustermann

Mieternummer:
Wohnung:
Ihr Nutzungszeitraum:

0099.0099.99
Sonnenscheinallee 13 in 37081 Göttingen, EG. links
01.01.2019 bis 31.12.2019

13 Haushaltsnahe Dienstleistungen (§35a EstG) für das Jahr 2019

Kostenart	verteilt nach	Gesamtkosten in Euro	insgesamt verteilt auf	davon Ihr Anteil	Ihre Kosten in Euro
Kosten der Gartenpflege	m ² -Wohnfläche	544,57	308,39	64,74	114,32
Gebäudereinigung	Einheiten	948,48	6,00	1,00	158,08
Winterdienst	Einheiten	171,33	6,00	1,00	28,56
Kosten Rauchwarnmelder	Rauchwarnmelder	42,42	23,00	5,00	9,22
Wartung der Wasserfilter	m ² -Wohnfläche	26,01	308,39	64,74	5,46
Summe		1.732,81			315,64