



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Region Ludwigsburg

Betriebskosten richtig abrechnen

Haus & Grund Region Ludwigsburg e.V.

Gerd Schölkopf (Dipl. Betriebswirt (BA), Geschäftsführer HausVerwaltung Schölkopf GmbH)

Martin Heinze (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)



Betriebskostenabrechnung: Definition

»Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den **bestimmungsmäßigen Gebrauch** des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks **laufend entstehen**.« *(Haufe Verwalterpraxis online, Stürzer (28.05.2015))*

Laufend entstehen Kosten, wenn sie relativ regelmäßig anfallen (nicht unbedingt jährlich, Intervall jedoch kleiner als 6 Jahre).

Beispiele: Aufzug-TÜV, Eichungen

Mietverträge: Vereinbarungen (1967)

2. Nebenkosten

Im Mietzins sind die Nebenabgaben, soweit sie nachfolgend aufgeführt sind, nicht enthalten, und daher zusätzlich zu bezahlen:

Art der Nebenabgaben: Monatlich

Verteilungsschlüssel (Fester Betrag/Kopfzahl, Verteilung nach Prozenten usw.)

Wasser u. Strom pro Kopf 4.--DM 4 Pers. = 16.00 DM

Besitzer einer Waschmaschine bezahlen eine jährliche Pauschalsumme von 10.-- DM

Mietverträge

Bruttokaltmiete



Nettokaltmiete



Bruttokaltmiete inkl. Heizkosten (**nicht zulässig!**)



Mietverträge: Vereinbarungen (2013)

2. Betriebskosten

- a) Neben der Miete sind vom Mieter zusätzlich die anfallenden Betriebskosten gem. §§ 2 BetrKV, 7 Abs.2 HeizkostVO zu bezahlen. **Zu den umlagefähigen Kosten gehören insbesondere:** Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, die Kosten der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage, sowie die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, Reinigungs- und Wartungskosten von Etagenheizungen und Warmwassergeräten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigungs- und Müllbeseitigungskosten, Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflegekosten, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinreinigungskosten, Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswartkosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses, Kosten des Betriebs der Einrichtungen für Wäschepflege, **sowie die sonstigen Betriebskosten:** Kosten der Dachrinnenreinigung und -heizung, Kosten des Betriebs und der Wartung für Rauchwarn- und Feuermelder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher, Garagentor, Lüftungs-/Klimaanlage, Prüfkosten der Betriebssicherheit technischer Anlagen, Kosten der Trinkwasseruntersuchung. Der Vermieter ist zudem berechtigt Eigenleistungen im Hinblick auf vom Mieter zu tragenden Kosten auf der Grundlage fiktiver Berechnungen eines Dienstleistungsunternehmers abzurechnen, § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV.

Betriebskosten: Grundsteuer

Betriebskosten [...] sind:

§

1) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die **Grundsteuer**;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten



- Grundsteuer
- Grundsteuernachforderungen
- Zweitwohnungssteuer

- Kosten der Hausverwaltung
- Erschließungs-, Anschluss- und Straßenbaukosten
- Schenkungs- und Gewerbesteuer

Betriebskosten: Wasserversorgung

Betriebskosten [...] sind:

2) die Kosten der **Wasserversorgung**, hierzu gehören die Kosten des **Wasserverbrauchs**, die Grundgebühren, die **Kosten der Anmietung** oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der **Eichung** sowie der **Kosten der Berechnung und Aufteilung**, die Kosten der **Wartung** von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer **Wasseraufbereitungsanlage** einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Entwässerung

Betriebskosten [...] sind:

§

3) die Kosten der **Entwässerung**, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Entwässerung



- Kanalgebühren
- Niederschlagswassergebühren
- Kosten der Abwasseranlage
- Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe (inkl. Wartung und Reinigung)

- Kosten für eine Verstopfung
- Dachrinnenreinigung
- Kanalanschlußgebühren
- Mehrkosten zur Abrechnung des Frischwassers

Betriebskosten: Heizung

Betriebskosten [...] sind:

4) die Kosten

a) des Betriebs der zentralen **Heizungsanlage** einschließlich der Abgasanlage, [...]

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, [...]

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, [...]

d) der **Reinigung und Wartung** von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Heizung

Betriebskosten [...] sind:

5) die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, [...] oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, [...] oder

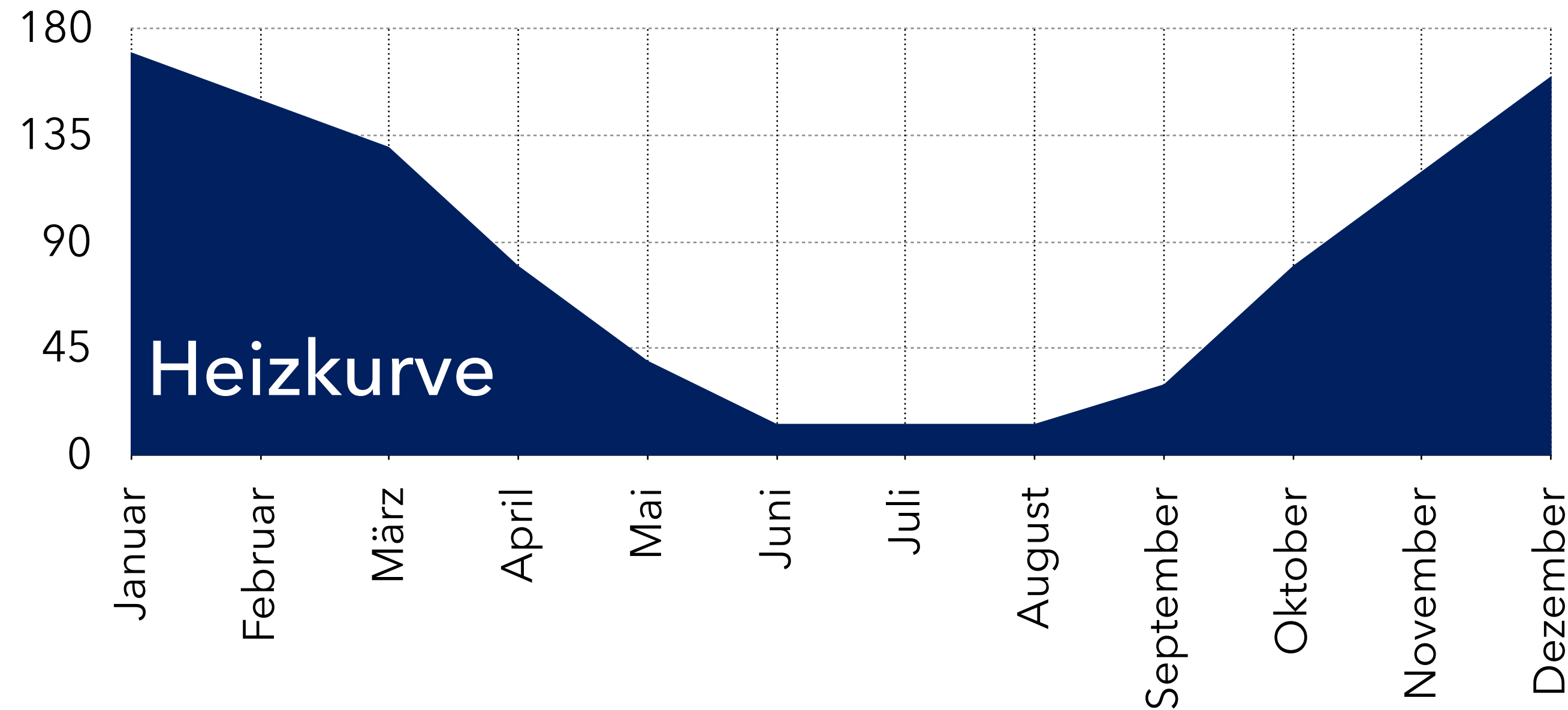
c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, [...];

6) die Kosten verbundener Heizungs- und
Warmwasserversorgungsanlagen

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

§

Heizung: Brennstoffbewertung



periodengerechte Erfassung
der Verbrauchsmengen und
Kosten!

Energierrechnung vom 01.01 bis 31.12

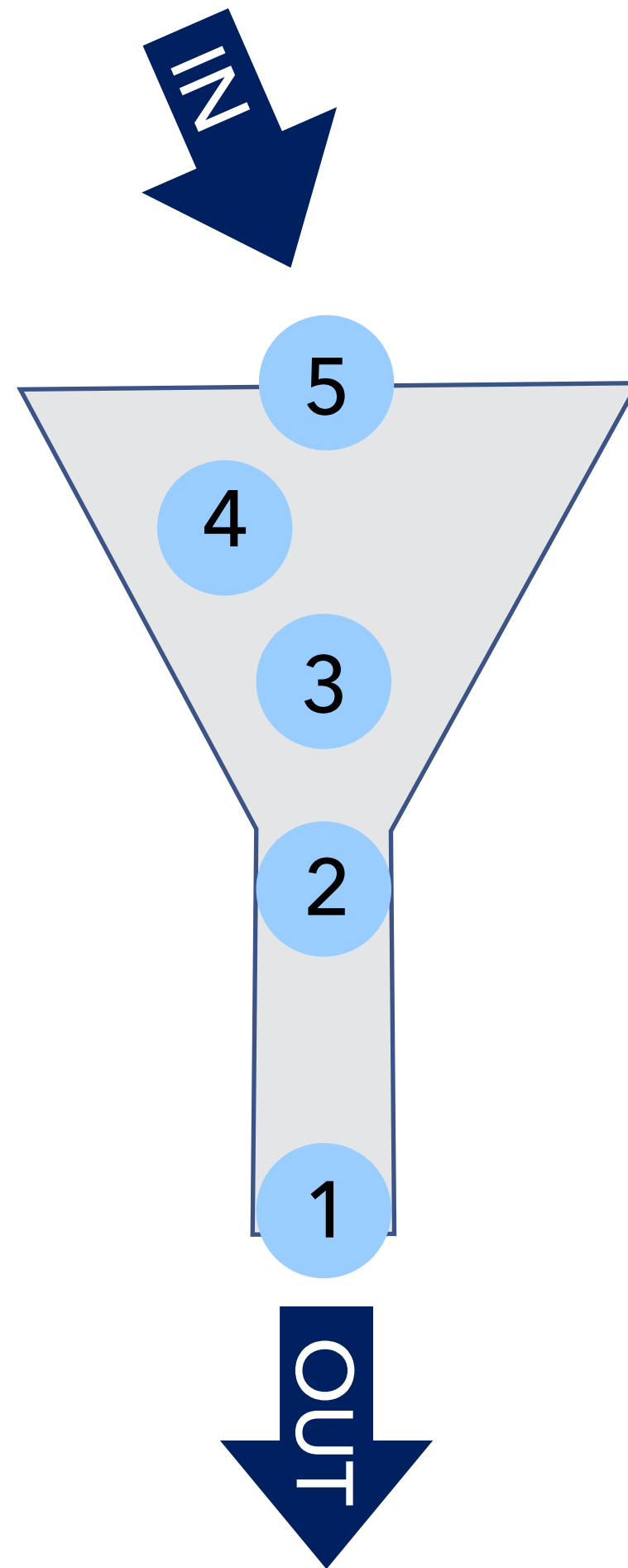


Rechnung vom 01.09 bis 31.08

Rechnung vom
01.09. bis 31.08.



Heizung: Brennstoffbewertung

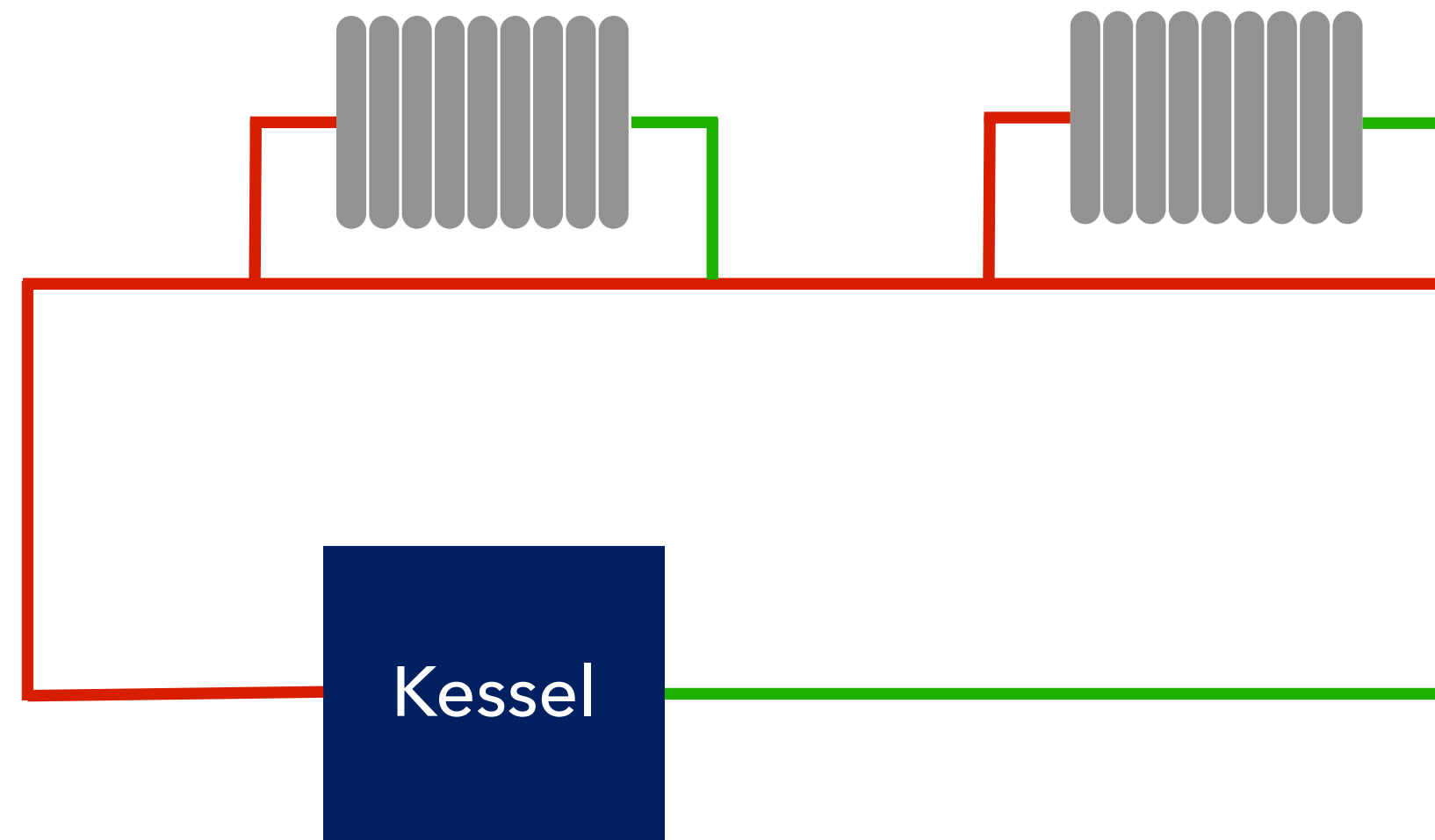


- First in, First out
- Input-Sequenz: 1, 2, 3, 4, 5
- Output-Sequenz: 1, 2, 3, 4, 5,
- Anwendung: Öl und Holzpellets

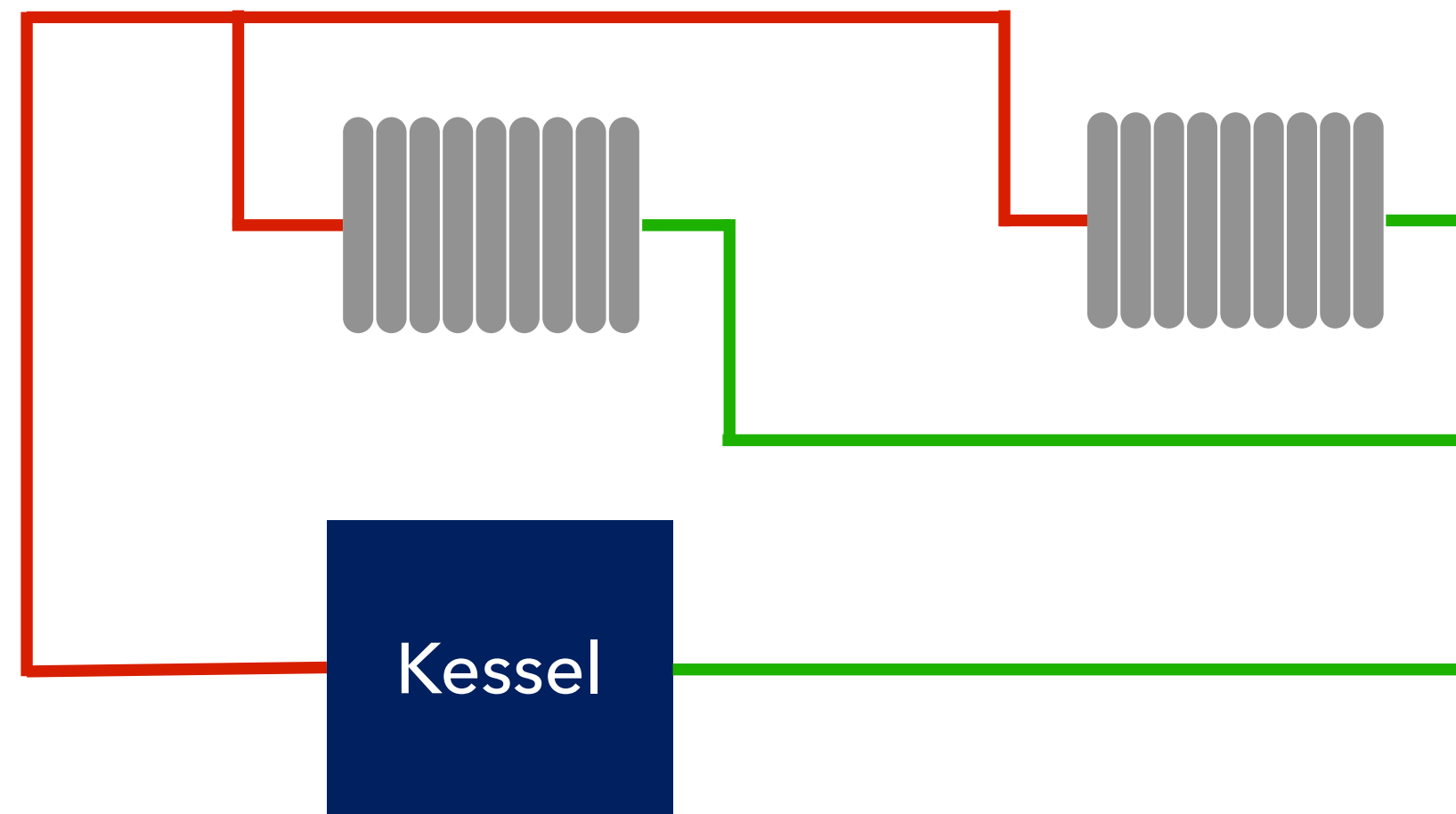
Heizung: Heiznebenkosten

- Kaminkehrer
- Wartungskosten
- Betriebsstrom
- Wärmedienst

Heizung: Unterscheidung zwischen den Systemen



Einrohrheizung: Verdunster

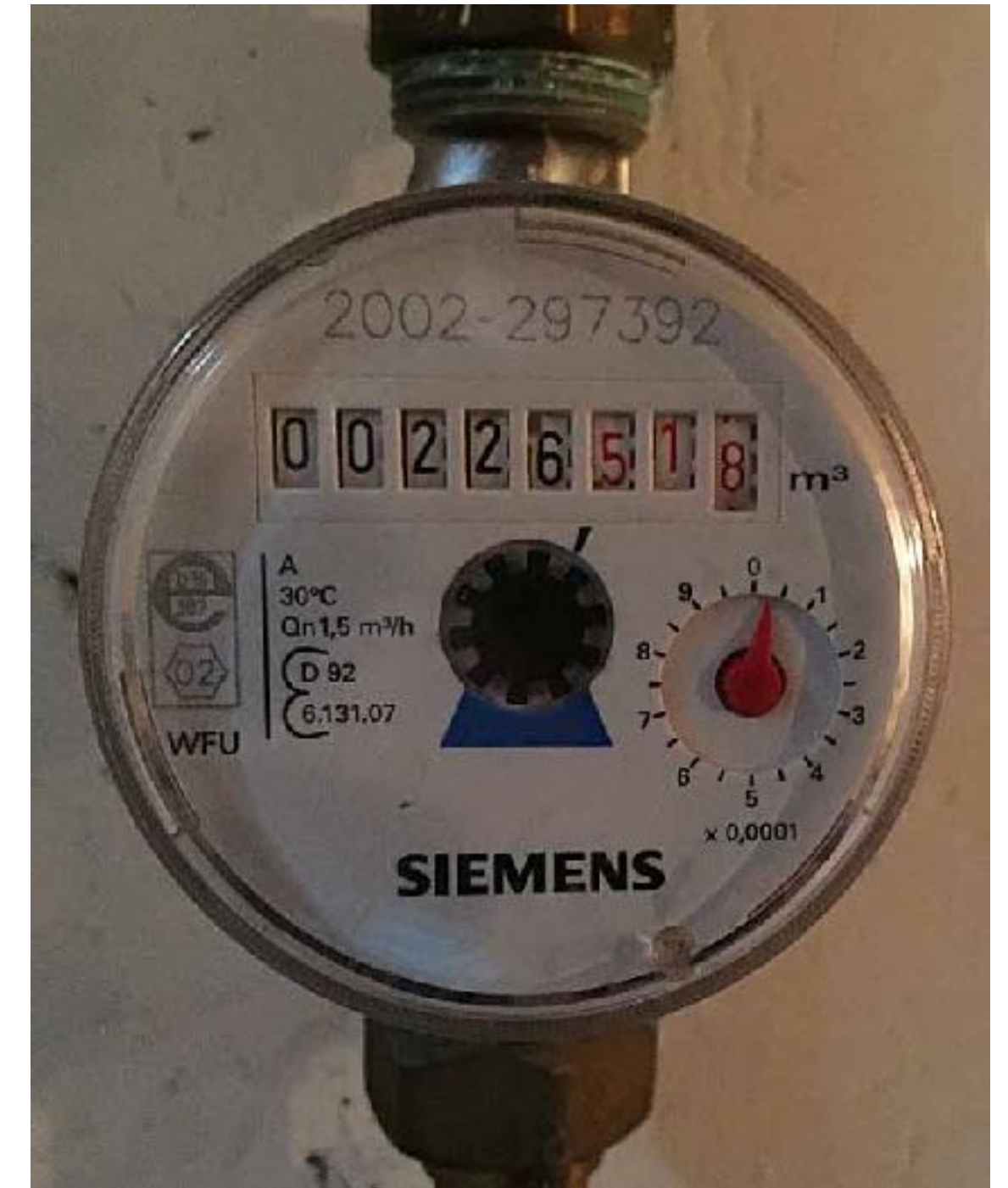


**Zweirohrheizung:
elektronischer Heizkostenverteiler**

Heizung: Mess- und Eichgesetz

„Greift sie [die Verwalterin] hierfür auf Messwerte der installierten ungeeichten Messgeräte zurück, verstößt sie gegen § 25 Abs. 1 Nr. 1 EichG, § 10 Abs. 1 EO, die die Verwendung ungeeichter Messgeräte und der auf solche Geräte zurückzuführenden Werte im geschäftlichen Verkehr verbietet.“

Quelle: Verwaltungsgericht Köln, 26. November 2014 (Akten-Zeichen: 1L 1593/14), Online: http://rsw.beck.de/rsw/upload/IR/05_2015_VG_Koeln_26.11.2014_1_L_1593_14.pdf

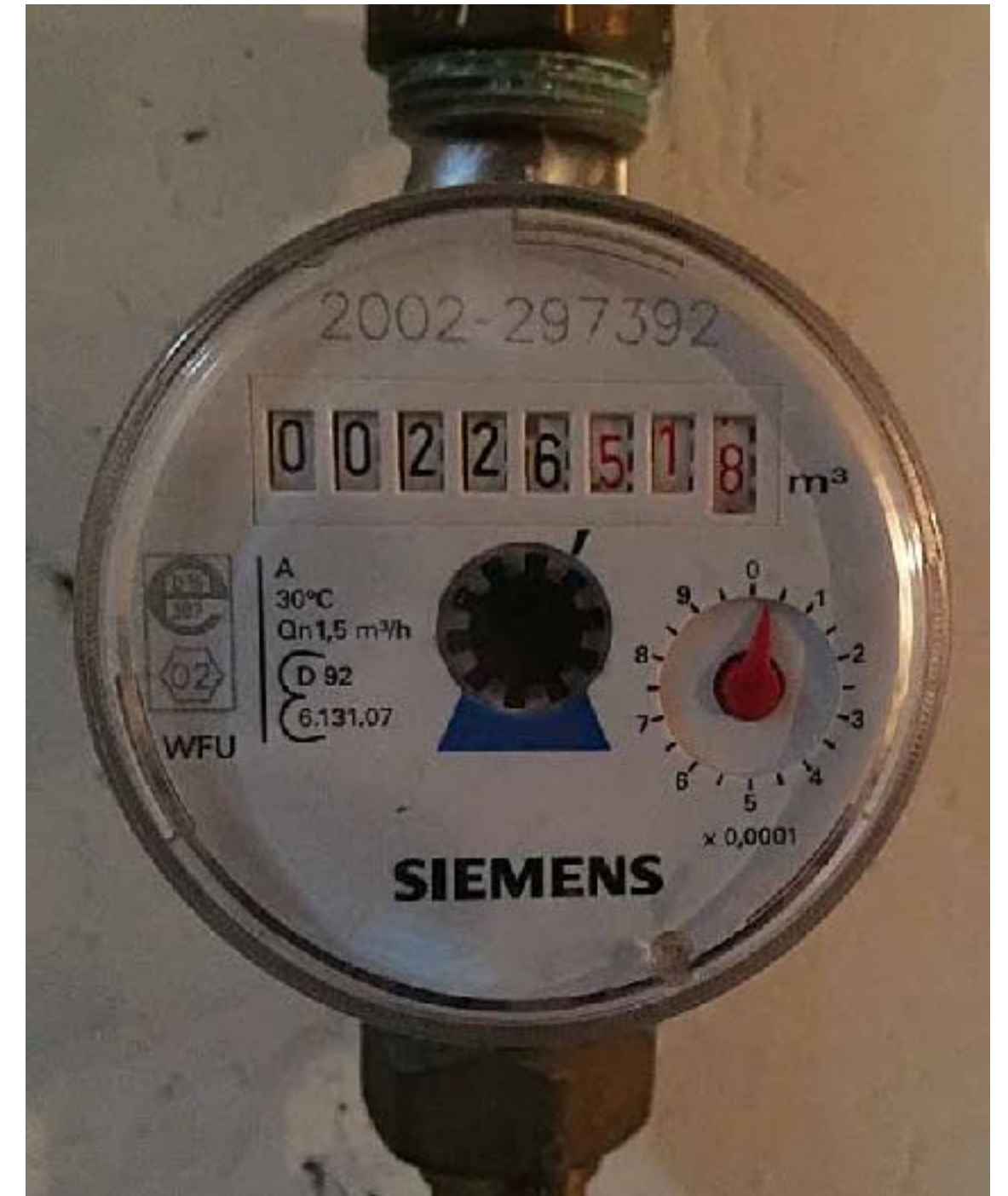


Heizung: Mess- und Eichgesetz

„Greift sie [die Verwalterin] hierfür auf Messgeräten installierten ungeeichten Messgeräte gegen § 25 Abs. 1 Nr. 1 EichG an, die die Verwendung ungeeichteter Messgeräte und der auf solche Geräte zu ermittelnden Werte im geschäftlichen Verkehr verbietet.“

Ist die Abrechnung nicht verbrauchsabhängig dann darf der Mieter die Kosten um 15% kürzen.

Verwaltungsgericht Köln, 26. November 2014 (Akten-Zeichen: 1L 1593/14), Online: www.beck.de/rsw/upload/IR/05_2015_VG_Koeln_26.11.2014_1_L_1593_14.pdf



Heizung: Verteilerschlüssel Grundkosten : Verbrauchskosten

- **50 : 50** gleichmäßige Verteilung der Wärmeverluste; bei Gebäuden vor 1980 zu empfehlen
- **40 : 60** bei modernisierten Altbauten / Heizungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik
- **30 : 70** nur bei modernen Gebäuden mit optimal geregelten Heizanlagen und gleichmäßiger Wohnungsnutzung; bei älteren Gebäuden mit hohen Wärmeverlusten Ungerechtigkeiten < 30 Grundkosten nicht zu empfehlen und fachlich nicht vertretbar

Betriebskosten: Aufzug

Betriebskosten [...] sind:

7) die Kosten des Betriebs des **Personen- oder Lastenaufzugs**, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Straßenreinigung und Müllbeseitigung

§

Betriebskosten [...] sind: 8) die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Gebäudereinigung

§

Betriebskosten [...] sind: 9) die Kosten der **Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung**, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Gebäudereinigung



- Personalkosten
- Kosten für Reinigungsmittel
- Kosten für die regelmäßige Vorbeugung von Ungezieferbefall



- Fassadenreinigung
- Kosten für nicht regelmäßigen Ungezieferbefall
- Bienen- und Wespennester
- Ameisenbekämpfung außerhalb des Hauses

Betriebskosten: Gartenpflege

§

Betriebskosten [...] sind: 10) die Kosten der **Gartenpflege**, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Gartenpflege



- Gärtnerkosten
 - Kosten der Erneuerung von Pflanzen, Saatgut und Dünger
 - Kosten für Wartung und Reparatur von Gartenpflegegeräten
 - Bewässerungskosten
 - Kosten für die **jährliche** Wartung und Sicherheitsüberprüfung von Spielgeräten
- Kosten für die erstmalige Errichtung einer Gartenanlage
 - Kosten der Dachbegrünung
 - Kosten der Gullyreinigung
 - Erstausstattung eines Spielplatzes
 - Anschaffung von Gartengeräten (Rasenmäher)

Betriebskosten: Beleuchtung

Betriebskosten [...] sind:

11) die Kosten der **Beleuchtung** [...]

§

12) die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Versicherung

Betriebskosten [...] sind:

§

13) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Versicherung



- Kosten für die Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden
- Glas- und Vandalismusversicherung
- Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
- Kosten für eine Rechtsschutzversicherung
- Mietausfallversicherung
- Private Haftpflichtversicherung
- Reparaturversicherung

Betriebskosten: Hauswart

Betriebskosten [...] sind:

§ 14) die Kosten für den **Hauswart**, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Hauswart



- Hausmeistervergütung inkl. Sozialabgaben
- Reinigung und Veranlassung von Reparaturen

- Kosten der Hausverwaltung
- Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung

Betriebskosten: Antennenanlagen

§

Betriebskosten [...] sind: 15) die Kosten

- a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder
- b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Wäschepflege

Betriebskosten [...] sind:

§ 16) die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten: Sonstige Betriebskosten

Betriebskosten [...] sind:

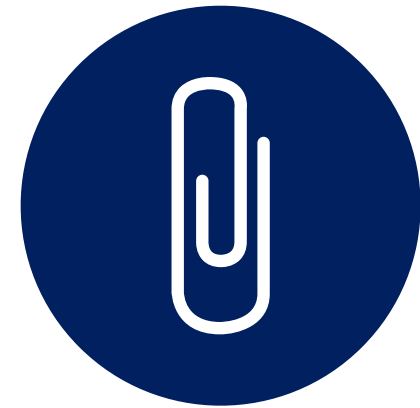
§

17) sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Quelle: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I 2003, S. 2346), §2 Aufstellung der Betriebskosten

Feuerlöscher, Klingelanlagen, Brandmeldeanlagen, ...

Betriebskosten: Nicht umlagefähig



Verwaltungskosten

Kosten der Haus- und Mitverwaltung; Kosten der Geschäftsführung (Porto, Büromaterial, Telefon, ...)



Instandhaltungskosten

Instandsetzungskosten (z.B. Ersatzteile oder Instandhaltungsrücklage der WEG; Ausnahmen siehe Betriebskostenverordnung)



Kapital- und Finanzierungskosten

Umlagefähig sind allerdings „Leasingskosten“ für Verbrauchserfassungszähler und Antennenanlagen)

Sonderfall: Rauchmelder

*„Bei den Wartungs- und Mietkosten handelt es sich zudem um „sonstige Betriebskosten“ [...], d.h. sie müssen durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (AG Lübeck a.a.O.) [...] Zum einen sind die **Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder** zu den **umlagefähigen Betriebskosten** zu rechnen. [...]*“

Quelle: Landgericht Magdeburg, 27. September 2011 (Akten-Zeichen: 1 S 171/11 (051), Online: <http://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/portal/t/buq/page/bssahprod.psml?doc.hl=1&doc.id=KORE228972011&showdoccase=1&doc.part=L¶mfromHL=true>)

Sonderfall: Spielplatzprüfung

- Schützen Sie Kinder vor Gefahren und sich selbst vor **Haftungsrisiken**.
- Um ihrer Verkehrssicherungspflicht nach §§ 823 BGB nachzukommen, müssen Spielplatzbetreiber sicherstellen, dass der Platz und die Geräte u. a. der DIN EN 1176 entsprechen. Diese Norm soll ernsthafte Gefährdungen verhindern und schreibt unter anderem eine **jährliche Prüfung** durch qualifizierte Sachverständige vor.

Betriebskostenabrechnung: Angaben in der Kopfzeile

Absender

Franz Vermieter
Am Neckar 198
71642 Ludwigsburg

Adressat

Herbert Mieter
Unterm Berg 134
71679 Asperg

Betreff

Betriebskostenabrechnung 2016

Datum
Erstellung

08.05.17

Objekt

EG rechts
Unterm Berg 134
71679 Asperg

Abrechnungszeitraum:

vom: 01.01.16
bis: 31.12.16
Tage: 366

Abrechnungs-
zeitraum

Nutzungszeitraum:

vom: 01.01.16
bis: 31.12.16
Tage: 366

Nutzungs-
zeitraum

Grundsätzliches

- Eine Abrechnungsperiode darf nicht länger als **12 Monate** dauern
- Die Betriebskostenabrechnung muss spätestens mit **Ablauf des 12. Monats** nach der Beendigung der Abrechnungsperiode dem Mieter schriftlich vorliegen.
- Für jeden Mieter muss eine **getrennte Abrechnung** erstellt werden.
- Betriebskostenabrechnungen müssen in **schriftlicher Form** erfolgen.
- Abrechnungen werden **30 Tage** nach Erhalt fällig.

Verteilerschlüssel

Der Verteilerschlüssel muss immer mit einer Bezugsgröße angegeben sein:

- 70 qm
- 14,27%
- 1267 (P x T, Personentage)

Franz Vermieter
 Am Neckar 198
 71642 Ludwigsburg

Herbert Mieter
 Unterm Berg 134
 71679 Asperg

Versand

Betriebskostenabrechnung 2016	08.05.17
--------------------------------------	----------

EG rechts	Abrechnungszeitraum:	Nutzungszeitraum:
Unterm Berg 134	vom: 01.01.16	vom: 01.01.16
71679 Asperg	bis: 31.12.16	bis: 31.12.16
	Tage: 366	Tage: 366

Kostenart	Verteilung nach	Gesamt	Ihr Anteil	Kosten p.a.	anteilig nach Tagen	lt. Mietvertrag vereinbart
Grundsteuer	<i>lt. Stadt</i>				178,78 €	- €
Heiz-/Warmwasserkosten	5.201,14 € <i>lt. Wärmedienst</i>				982,15 €	982,15 €
Frisch-/Abwasser	560,00 € <i>Verbrauch in cbm</i>	254	38	83,78 €	83,78 €	83,78 €
Wasserzählermiete	32,10 € <i>Einheiten</i>	1000	176,00	5,65 €	5,65 €	5,65 €
Kabelgebühren	955,33 € <i>Einheiten</i>	6	1	159,22 €	159,22 €	- €
Allgemeinstrom	162,13 € <i>Einheiten</i>	1000	176,00	28,53 €	28,53 €	28,53 €
Gebäude-/Leitungswasservers	1.173,00 € <i>Miteigentumsanteil</i>	1000	176,00	206,45 €	206,45 €	206,45 €
Haftpflichtvers.	51,10 € <i>Miteigentumsanteil</i>	1000	176,00	8,99 €	8,99 €	8,99 €
Miete Rauchwarnmelder	108,73 € <i>Einheiten</i>	1000	176,00	19,14 €	19,14 €	- €
Wartung Tiefgaragentor	153,29 € <i>Einheiten</i>	10	2	30,66 €	30,66 €	- €
Müllabfuhr	56,80 € <i>lt. Rechnung AVL</i>	1000	176	24,92 €	24,92 €	24,92 €

Ihre Kosten 1.728,27 € 1.340,48 €

Ihre Vorauszahlung

Betrag: 12
 Monate: 100,00 € 1.200,00 €

Ihre Nachzahlung - 140,48 €

Gesamthöhe der Betriebskosten lt. Betriebskostenverordnung	1.728,27 €
lt. Mietvertrag durch Sie zu bezahlende Betriebskosten	1.340,48 €
<hr/>	
in der Miete enthaltene Betriebskosten	387,80 €
monatlicher Anteil	32,32 €
monatliche Mietzahlung ohne Betriebskostenvorauszahlung	500,00 €
abzügl. Enthaltene Betriebskosten	32,32 €
<hr/>	
Kaltmiete	467,68 €
damit ergibt sich ein Mietpreis pro Quadratmeter	60 qm 7,79 €



Häufige Fehler

- Verspätete Abrechnung
- Falscher Abrechnungszeitraum
- Falsche Heizkostenumlage
- Fehler in der Heizkostenabrechnung
- Abrechnung nicht umlagerfähiger Betriebskosten oder Abweichung vom Mietvertrag
- Einmalkosten
- Aufzugswartung
- Wirtschaftlichkeit

Versand: Entwurf Anschreiben

Sehr geehrte Frau Mieter, sehr geehrter Herr Mieter,

anbei erhalten Sie die **Betriebskostenabrechnung** für das **Wirtschaftsjahr 2016**. Wie Sie aus beigefügter Abrechnung erkennen können, ergibt sich eine **Nachzahlung in Höhe von € 65,17**.

Dieser Betrag ist spätestens innerhalb von **30 Tagen** auf unser Konto zu überweisen.

Gemäß § 286 Abs. 3 BGB wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Sie mit dem Nachzahlungssaldo spätestens in Verzug geraten, wenn dieser nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang der Betriebskostenabrechnung geleistet wird.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Sie nach vorheriger Anmeldung das Recht zur Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege haben. Um unverzügliche Überprüfung der Abrechnung auf Richtigkeit wird gebeten. Eventuelle Einwände sind binnen 3 Tagen nach Zugang dieses Schreibens schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gilt die Abrechnung als genehmigt.

Abschließender Hinweis

- seit August 2018 benötigen gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter neben der Gewerbeanzeige nach § 14 der Gewerbeordnung (GewO) auch eine spezielle Erlaubnis: Der Gesetzgeber hat den § 34 c GewO erweitert, und mit dem § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO Anforderungen an den Wohnimmobilienverwalter aufgestellt.
- Spätestens jedoch bis zum 1. März 2019 müssen auch diese Verwalter die neue Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz1 Nummer 4 GewO beantragt haben, um weiterhin tätig sein zu können.
- Jeder Immobilienverwalter benötigt diese Erlaubnis, es gibt keine „alte-Hasen-Regelung“

Kontakt

info@hausverwaltung-schoelkopf.com

www.hausverwaltung-schoelkopf.com

Telefon: 07141 25 02 12



Kommentar

Wir haben den Inhalt mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte kann jedoch nicht übernommen werden.

Quellenangaben

- Noack, B. und M. Westner: Heizkosten korrekt abrechnen. Mit allen Änderungen der neuen Heizkostenverordnung. Haufe Verlag, 2009.
- lesewert. Minol Magazin für die Wohnungswirtschaft.
- Ista Deutschland: Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe in der Heizkostenabrechnung. Online: www.cdn.ista.com/fa/media_ista/germany_de/infothek_ista_spezial_Rohrwaerme.pdf
- Seminarunterlagen: „Die häufigsten Fehlerquellen bei der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten“ (Oktober 2016, Mannheim) u.a. von Anat Wand (Diplom Sachverständige europ. Inst. FIB im Immobilien- und Grundstückswesen)