

Nebenkostenabrechnung

Zu den Betriebskosten gehören nach der Betriebskostenverordnung: Grundsteuer, Wasser, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Entwässerung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, maschinelle Wascheinrichtungen, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch trägt der Vermieter die Betriebskosten, es sei denn, im Mietvertrag ist die Umlage auf den Mieter wirksam vereinbart. Auch monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten müssen im Mietvertrag vereinbart werden.

Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Die Betriebskostenabrechnung muss übersichtlich und nachvollziehbar gegliedert sein und sie muss alle notwendigen Angaben enthalten:

1. den Abrechnungszeitraum
2. die Gesamtkosten für das Haus (Auflistung der Positionen)
3. den Verteilerschlüssel
4. die Kosten für die Wohnung des Mieters
5. die Berücksichtigung der Vorauszahlung

NEBENKOSTEN

Beispiel für Abrechnung						
	Von Vermieter:	H. Meier	Planweg 45,	54321 Stadt		
.abrechnung	Für Mieter:	M. Müller	Musterstr.12,	1234 Ort		
für Zeitraum vom	01.01.200...	.bis 31.12.200...				
Umrechnung	Gesamtkosten	. davon	geteilt durch	Multipliziert		
berechnet	inkl.nicht umlegbarer	. umlegbare	Gesamte	mit Fläche	Einzel-	
I. nach m²:	Kosten	(Gesamt-)Kosten	Nutzfläche	des Mieters	Ergebnis:	
lfd. NR.			m²	m²		
1	Grundsteuer	1.210,00 €	912,00 €	560,00	60,00	97,71 €
2	Haftpflichtvers.		189,00 €	560,00	60,00	20,25 €
3	Brandvers.		240,00 €	560,00	60,00	25,71 €
4	Kanalbenutzungsgeb.		176,00 €	560,00	60,00	18,86 €
5	Kabelanschluss		198,00 €	560,00	60,00	21,21 €
6	Flurstrom		214,00 €	560,00	60,00	22,93 €
7	Fahrstuhl	4.160,00 €	2.740,00 €	560,00	60,00	293,57 €
8	Hausmeister	16.000,00 €	14.560,00 €	560,00	60,00	1.560,00 €
9	Reinigung		350,00 €	560,00	60,00	37,50 €
10	Gartenpflege		490,00 €	560,00	60,00	52,50 €
	berechnet					
II. nach Personen	Gesamtkosten	. davon	Gesamtpers.	Personen		
	inkl.nicht umlegbarer	. umlegbare	Im Haus	Pro		
	Kosten	(Gesamt-)Kosten		Mietpartei		
11	Müllabfuhr	2.350,00 €	1.740,00 €	25,00	2,00	139,20 €
12	Wasser		1.730,00 €	25,00	2,00	138,40 €
13	Kanal		1.560,00 €	25,00	2,00	124,80 €
	Summe bis Nr. 15:					2.552,65 €
						::
16	Heizkosten					1.210,00 €
17	Warmwasser					320,00 €
	Summe bis Nr. 17:					4.082,65 €
18						
19			monatlich	gez. Monate	Vorauszahlung	
20	geleist. Vorauszahlung		330,00 €	12,00	3.960,00 €	
					gesamt	
	Endergebnis:				+	122,65 €
	+ = Nachzahlung für Mieter/Mieterin		- = Guthaben für Mieter/Mieterin			::