

## Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung 2015

### **1. Was sind Betriebskosten?**

Betriebskosten sind die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und des Gebäudes laufend entstehen. Hierzu gehören z.B. die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung, die Kosten der Entwässerung, die Kosten des Aufzugs, die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr, die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, Kabelgebühren sowie gegebenenfalls die Schornsteinreinigungskosten und die Heizungswartung, sofern diese nicht schon in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt wird. Hinzu kommen noch sonstige Betriebskosten.

### **2. Was geschieht mit Ihren monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen?**

Sie als Mieter nehmen durch die Nutzung Ihrer Wohnung die bereits vorstehend aufgezählten Leistungen in Anspruch. Daher sind die durch die Nutzung verursachten Kosten gemäß den gesetzlichen und vertraglichen Regelungen entsprechend auch von Ihnen zu tragen. Wir als Vermieter verrechnen ein Mal jährlich im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen mit den tatsächlichen entstandenen Kosten. Die entstandenen Kosten werden so verursachungsgerecht wie möglich verteilt.

### **3. Aufbau der Betriebskostenabrechnung**

Zur Verdeutlichung der Ihnen vorgelegten Betriebskostenabrechnung hier einige Erläuterungen:

Neben der Spalte „Kostenart“, die wir in Gruppen gemäß der Betriebskostenverordnung zusammengefasst haben, finden Sie eine Spalte WIE/OBJ/VE/Vertrag.

WIE steht für „Wirtschaftseinheit“ und bezeichnet eine Gruppe von Häusern. Unter OBJ verstehen wir das konkrete Gebäude (z.B. Ihr Wohnhaus) und unter VE die „Verwaltungseinheit“, also Ihre eigene Wohnung oder Ihre Gewerbeeinheit. Vertrag steht für Ihr Mietverhältnis.

Abhängig davon, für welche der vier Einheiten (Wirtschaftseinheit, Objekt, Verwaltungseinheit oder Vertrag) die Kosten angefallen sind, finden Sie in der Spalte eine, zwei, drei oder vier Zahl(en). Die erste Zahl bezieht sich auf die WIE, die zweite auf das OBJ, die dritte auf die VE und die vierte auf den Vertrag. Steht also nur eine Zahl in der Spalte, beziehen sich die Gesamtkosten, die anrechenbaren Kosten und die Quadratmeterangaben in der Spalte „Umlageschlüssel - Gesamt“ auf die WIE, stehen zwei Zahlen dort, beziehen sie sich auf das Objekt, bei drei Zahlen werden von vornherein die Gesamtkosten und die Quadratmeterzahlen für die einzelne Wohnung oder die Gewerbeeinheit ausgewiesen und bei vier Zahlen werden die Kosten direkt auf den Mieter bzw. auf den jeweiligen Vertrag umgelegt.

Unter der Spalte „Umlageschlüssel“ wird dargestellt, ob sich Ihr Kostenanteil nach m<sup>2</sup>-Nutzfläche, Fläche Rauchwarnmelder oder nach Einheiten errechnet. Mit der Bezeichnung „Nutzfläche“ ist die Wohnfläche Ihrer Wohnung gemeint. Bei der Fläche „Rauchwarnmelder (RWM)“ wird die Wohnfläche der Wohnungen berücksichtigt, die mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sind.

Wenn Sie nun nachrechnen wollen, wie sich Ihr Kostenanteil zusammensetzt, dann müssen Sie die „Anrechenbaren Kosten“ durch die Quadratmeterzahl zum Beispiel der Wirtschaftseinheit oder des Objektes (Spalte „Umlageschlüssel - Gesamt“) teilen und anschließend mit der Quadratmeterzahl Ihrer „Nutzfläche“ (Spalte „Umlageschlüssel - Ihr Anteil“) multiplizieren. Beachten Sie hierbei bitte auch den Abrechnungszeitraum in Tagen, welcher oben auf der Betriebskostenabrechnung angegeben ist.

### **4. Wasserversorgungs- und Entwässerungskosten**

Diese Kosten werden laut Mietvertrag nach der Wohnfläche abgerechnet. Eine Verteilung nach Verbrauch erfolgt nur in den Fällen, in denen alle Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit mit Wasserzählern ausgestattet sind. Sind nicht alle Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit mit Wasserzählern ausgestattet, so muss die Umlage der Wasser- und Entwässerungskosten nach wie vor nach der Wohnfläche erfolgen.

### **5. Hinweise und Besonderheiten**

Sollte in Ihrer Nebenkostenabrechnung auch die Kostenart „Wartung Aufzug“ verzeichnet sein, werden Ihnen hierbei selbstverständlich ausschließlich die Kosten für die Wartung in Rechnung gestellt, nicht die Kosten für die Instandsetzung. Letztere werden uns von den beauftragten Unternehmen getrennt in Rechnung gestellt und nicht an Sie weitergegeben. Das Gleiche gilt für die Position „Hausmeister“. Auch hier berechnen wir mit der Betriebskostenabrechnung nicht die Instandsetzungs- und Verwaltungsleistungen unserer Hausmeister.

Sie selbst können viel dazu beitragen, Ihre Betriebskosten niedrig zu halten. Achten Sie z.B. auf Ihren Wasserverbrauch oder werden Sie aktiv bei der sinnvollen Trennung Ihres Hausmülls, indem Sie die öffentlichen Glascontainer nutzen, anstatt Gläser und Flaschen in den eigenen Hausmüll zu werfen; entsorgen Sie sperrige Kartonverpackungen in den entsprechenden Papiercontainern. Bitte nutzen Sie nur den für Ihr Haus vorgesehenen Container. Außerdem besteht die Möglichkeit, Hausreinigungskosten durch Eigenleistung zu senken. Das kann aber nur hausweise mit Zustimmung aller Mieter nach gesonderter schriftlicher Vereinbarung mit uns erfolgen. Hierzu bitten wir gegebenenfalls um Ihre Nachricht.

Um eventuelle Nachzahlungen auf Nebenkosten für Sie zu vermeiden bzw. geringer ausfallen zu lassen, sind wir bemüht, die Entwicklung der einzelnen Kostenfaktoren durch regelmäßige Kostenkontrolle und Anpassung Ihrer Betriebskostenvorauszahlungen aufzufangen.

**Tipp:** Auf unserer Internetseite [www.neusserbauverein.de](http://www.neusserbauverein.de) haben wir unter der Rubrik „Mieterservice/Mieterinformationen“ dieses Dokument in deutscher, russischer und türkischer Sprache auch zum Download bereitgestellt.