

Informationen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung

Sie haben Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung. Hier versuchen wir, Ihnen alle Fragen zu beantworten:

Allgemeine Informationen

In Ihrer Betriebskostenabrechnung können Sie detailliert nachvollziehen, wie sich Ihre Betriebskosten zusammensetzen: Aufgeführt werden die Gesamtkosten und die Anteile Ihrer Wohnung an den Gesamtkosten, das Abrechnungsergebnis sowie die Umlageschlüssel für jede Kostenart. Anhand der Umlageschlüssel können Sie feststellen, wonach sich die Berechnung einer Kostenart richtet - z. B. pro Quadratmeter.

Den meisten Kostenarten liegt die Quadratmeterberechnung als Umlageschlüssel zu Grunde.

Ausnahmen (Beispiele):

Heizkosten – Abrechnung gemäß der Heizkostenverordnung

Müllgebühren - Abrechnung nach Gefäßgrößen

Kabelanschluss - Abrechnung pro Wohnung

Thermenwartung - Abrechnung pro Wohnung

Der Abrechnungszeitraum umfasst in der Regel das Kalenderjahr. Bei Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums bezieht sich die Kostenberechnung nur auf die genutzte Zeit.

Die gesetzlichen Grundlagen Ihrer Betriebskostenabrechnung sind in folgenden Paragraphen festgelegt:

§§ 20–25a, Neubaumietenverordnung für preisgebundenen Wohnraum (hier mit 2% Umlageausfallwagnis)

§ 560 BGB für preisfreien Wohnraum

§ 27, II. Berechnungsverordnung mit Anlage 3 für sämtliche Wohnungen

In Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung werden derzeit folgende Kostenarten abgerechnet:

Kostenarten	Verteilungsschlüssel (QM = Quadratmeter Wohnfläche)
1.) Grundsteuer	QM
2.) Schmutzwasser	QM / bei Kaltwasserzähler nach Verbrauch
3.) Frischwasser	QM / bei Kaltwasserzähler nach Verbrauch
4.) Regenwasser	QM
5.) Allgemeinstrom	QM
6.) Aufzug	QM
6.) Straßenreinigung	QM
8.) Müllabfuhr / Restmülleimer	QM
9.) Müllabfuhr / Container	QM
10.) Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung	QM
11.) Gartenpflege und Pflege der Außenanlagen	QM
12.) Sach- und Haftpflichtversicherung	QM
13.) Kosten für Brandschutz	QM
14.) Schornsteinfegergebühren	QM
15.) Hauswart	QM
16.) Gemeinschaftsantennenanlage	QM
17.) Private Verteilanlage für Breitbandkabel	nach Wohneinheit
18.) Grundgebühren für Breitbandanschluss	nach Wohneinheit
19.) Dachrinnenreinigung	QM
20.) Wartung Feuerlöscher	QM
21.) Wartung Rauch-, Wärme- und Abzugsanlagen	QM
22.) Wartung Blitzschutz	QM
23.) Wartung der Elektro-Türantriebe	QM
24.) Schnee- und Eisbeseitigung	QM

25.) Reinigung Pumpensumpf	QM
26.) Wartung der Lüftungsanlagen	QM
27.) Wartung der Gasleitungen	QM
28.) Wartung der Gasthermen	pro Wohnung
29.) Wasserverbrauch Außenanlagen	QM
30.) Wartung Pumpensumpf	QM
31.) Dachrinnenreinigung	QM
32.) Wartung Rauch-/Wärme-/Abzugsanlagen	QM
33.) Wartung Feuerlöscher	QM
34.) Wartung Elektro-Türantriebe	QM
35.) Wartung Blitzschutz	QM
36.) Wartung Gasleitungen	QM

Die häufigsten Mieterfragen

- Wann wird die Abrechnung erstellt?
Im Frühjahr/Sommer.
- Wird bei Auszug im laufenden Jahr die Abrechnung früher erstellt?
Nein, da das Kalenderjahr erst abgeschlossen und alle Rechnungen gebucht sein müssen.
- Wie werden die Heizkosten errechnet?
Prozentual aufgeteilt nach Verbrauch und nach Quadratmetern der genutzten Wohnfläche. Die Werte stehen in Ihrem Mietvertrag
- Wie kann ich als Mieter kontrollieren, ob die in Rechnung gestellten Verbrauchswerte in der Heizkostenabrechnung mit den bis 31.12. entstandenen Verbrauchseinheiten übereinstimmen?
Bei digitalen Messeinrichtungen wird der Wert zum 31.12. während des gesamten Jahres gespeichert und angezeigt.
- Wird bei einem Mieterwechsel eine Zwischenablesung durchgeführt?
Ja, der Mieter erhält dann eine Ausfertigung der Ablesewerte.
- Welche Kostenarten fallen unter „Sonstige Betriebskosten“?
Zu den „sonstigen Betriebskosten“ gehören:
Wartung Pumpensumpf
Dachrinnenreinigung
Wartung Rauch-/Wärme-/Abzugsanlagen
Wartung Feuerlöscher
Wartung Elektro-Türantriebe
Wartung Blitzschutz
Wartung Gasleitungen
- Warum werden die Wasserkosten, sofern keine Zwischenzähler vorhanden sind, nach Quadratmeter und nicht nach Personenzahl abgerechnet?
Eine Abrechnung nach Personenzahl würde einen völlig unvermeidbaren Verwaltungsaufwand bedeuten: es müssen bei allen Wohnungen laufend der aktuelle Personenstand pro Mietpartei erfasst werden, um auch Änderungen der Personenzahlen während des Jahres berücksichtigen zu können. Dementsprechend ist die Abrechnung der Wasserkosten gemäß der genutzten Quadratmeter laut § 20, Abs. 2 der Neubaumietenverordnung ausdrücklich ein zulässiger Verteilungsmaßstab.