

Betriebskostenabrechnung

Muster



Erläuterungen zur Betriebskostenabrechnung

Bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung gibt es einiges zu beachten. Dazu ein paar Stichpunkte:

- Die Umlage der Betriebskosten muss vertraglich mit dem Mieter vereinbart werden. Dabei muss auch vereinbart werden, welche Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Der Abrechnungszeitraum für eine Betriebskostenabrechnung beträgt immer 12 Monate
- Die Betriebskostenabrechnung muss spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes beim Mieter eingereicht werden.
- Mieter haben nicht das Recht auf Kopien der Rechnungsbelege, können aber Einsicht beim Vermieter fordern.
- Heizkosten müssen per Gesetz nach Verbrauch abgerechnet werden, genauso wie Warmwasser, sofern es zentral erhitzt wird.

Was muss die Betriebskostenabrechnung enthalten?

Damit Ihr Anspruch auf Bezahlung der Nebenkosten durch den Mieter nicht verloren geht, muss die Betriebskostenabrechnung formal korrekt sein. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass Sie die **Verteilschlüssel erklären** und richtig anwenden. Die **Zusammenstellung der Gesamtkosten**, sowie die **Berechnung des Anteils des Mieters** müssen enthalten und nachvollziehbar sein. Weiterhin müssen die **Vorauszahlungen des Mieters** abgezogen sein.

Welche Verteilschlüssel gibt es?

Zugelassen sind vier verschiedene Verteilschlüssel. Je nachdem welche Kosten Sie abrechnen, sind unterschiedliche Verteilschlüssel sinnvoll und fair.

- **Nach Verbrauch**
Um nach Verbrauch abzurechnen, muss die Möglichkeit geschaffen sein, den tatsächlichen Verbrauch in jeder Wohnung zu messen. Verbrauchszähler für Heizung und Wasser sind üblich, möglich sind zum Beispiel auch Aufzugkarten, um die Nutzung des Aufzuges nach Verbrauch abzurechnen. Der Verwaltungsaufwand steigt aber mit der Abrechnung nach Verbrauch.
- **Nach Anzahl der Personen**
In einem Haus mit 20 Bewohnern legt der Vermieter die Nebenkosten auf 20 Personen um. Eine Wohnung mit drei Bewohnern würde dann zu $\frac{3}{20}$ z. B. an den Kosten für die Reinigung des Treppenhauses beteiligt werden.
- **Nach Wohneinheit**
Jede Wohnung zahlt den gleichen Anteil. Die einfachste aber nicht immer fairste Methode.
- **Nach Anteil der Wohnfläche** Je größer die Wohnung, desto größer der Anteil an den Nebenkosten. Eine 100 qm Wohnung wird mit $\frac{100}{1000}$ (10 %) an den Nebenkosten beteiligt, wenn die Wohnfläche des gesamten Gebäudes 1000 qm beträgt.

Ort _____

Datum _____

Absender _____

Empfänger _____

Betriebskostenabrechnung

Sehr geehrte(r) Frau/Herr _____,

Anbei übersende ich Ihnen die Betriebskostenabrechnung für die Mietsache in der

Adresse _____

für den Zeitraum vom _____ bis zum _____. Aus den angegebenen Daten ergeben sich Betriebskosten in Höhe von _____ Euro.

Abzüglich Ihrer Vorauszahlungen in Höhe von _____ Euro, ergibt sich eine fällige Nachzahlung in Höhe von _____ Euro.

Bitte überweisen Sie den Betrag auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Die neuen monatlichen Vorauszahlungen betragen _____ Euro.

Bei Fragen und zur Einsicht der Abrechnungsunterlagen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift Vermieter

Anlage: Details zur Betriebskostenabrechnung

Details zur Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskosten für den Zeitraum vom _____ bis zum _____
berechnen sich wie folgt:

Umlagefähige Betriebskosten	Verteilerschlüssel	Gesamtkosten	Ihr Anteil
Grundsteuer			
Abwasser			
Niederschlagswasser			
Aufzug			
Straßenreinigung und Müllabfuhr			
Gebäudereinigung			
Garten- und Außenbereichspflege			
Beleuchtungskosten			
Sach- und Haftpflichtversicherung			
Kosten Hauswart			
Winterdienst			
Sonstige Betriebskosten			
Individuelle Nebenkosten			
Wasserverbrauch			
Heizkosten	Verbrauch		

Die Betriebskosten betragen für Sie insgesamt: _____ Euro

Ihre monatlichen Vorauszahlungen betragen:

- für Heizung und Warmwasser: _____ Euro

- für Betriebskosten: _____ Euro

- insgesamt: _____ Euro

Daraus ergibt sich eine Nachzahlung / ein Guthaben in Höhe von: _____ Euro

Die neuen monatlichen Vorauszahlungen betragen: _____ Euro

McMakler

Ihr Partner bei Vermietung & Verkauf.

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. McMakler übernimmt keine Haftung für die Eignung des Musters im konkreten Fall. Musterformulare und/oder Musterverträge von McMakler unterliegen dem deutschen Urheberrecht. McMakler gestattet ausschließlich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von McMakler sind nicht gestattet.