



MIT UNS GEHT ES IHRER IMMOBILIE GUT

Fragen und Antworten zur  
Betriebskostenabrechnung

### ▲ Einführung

Alle Jahre wieder erhalten unsere Mieter Ihre Betriebskostenabrechnungen. Damit Sie diese Betriebskostenabrechnung leichter verstehen, möchten wir Ihnen mit diesem Leitfaden helfen, durch die Vielzahl von Zahlen hindurchzusteigen.

Wir möchten Ihnen erläutern:

- 1. Was ist eine Betriebskostenabrechnung?
- 2. Welche Kosten können in der Abrechnung abgerechnet werden?
- 3. Wann erhalte ich spätestens die Betriebskostenabrechnung?
- 4. Erklärung verschiedener Begrifflichkeiten
- 5. „Schritt für Schritt“-Betrachtung durch unsere Betriebskostenabrechnung

### ▲ Was ist eine Betriebskostenabrechnung?

Die Betriebskostenabrechnung (auch umgangssprachlich Nebenkostenabrechnung) ist die jährlich wiederkehrende Abrechnung der übers Jahr tatsächlich angefallenen Betriebskosten (auch Nebenkosten) mit den, durch die Mieter geleisteten, Vorauszahlungen einer Mietswohnung.

Der Gesetzgeber hat den Begriff der Betriebskosten definiert, § 556 Abs. 1 Satz 2, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV:

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen“.



 **Welche Kosten können in der Abrechnung abgerechnet werden?**

Die Nebenkostenabrechnung enthält Abrechnungspositionen, die im Mietvertrag vereinbart wurden oder im §2 der BetrKV erfasst sind. In dieser befinden sich 16 erlaubte Betriebskostenarten. Darüber hinaus können sonstige umlegbare Betriebskosten, die dem Vermieter laufend entstehen, im Mietvertrag vereinbart werden.

Umlagefähige Kosten nach §2 der BetrKV sind beispielsweise:

**kalte Kosten**

- laufende öffentl. Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- Wasserversorgungskosten
- Entwässerungskosten
- Aufzugskosten
- Müllbeseitigungskosten
- Gebäudereinigungskosten
- Gartenpflegekosten
- Beleuchtungskosten
- Schornsteinfegerkosten
- Versicherungskosten
- Hausmeisterkosten
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelnetzes

**warme Kosten**

- Heizkosten
  - Warmwasserkosten
- werden in der Heizkostenabrechnung separat aufgelistet

Die nicht umlagefähigen Kosten umfassen Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung des Gebäudes. Diese Kosten finden in der Nebenkostenabrechnung keine Erwähnung und werden Ihnen in dieser auch nicht in Rechnung gestellt.



### Wann erhalte ich spätestens die Betriebskostenabrechnung?

Sie erhalten die Betriebskostenabrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums (Abrechnungsfrist). Erstreckt sich der Abrechnungszeitraum also vom 01.01.2017 bis 31.12.2017, erhalten Sie die Abrechnung spätestens am 31.12.2018. Sollten Sie bereits im Laufe des Jahres 2017 aus der Wohnung ausgezogen sein, findet keine Verkürzung der Zustellungsfrist statt.

### Erklärung verschiedener Begriffe

- Verteiler- /Umlageschlüssel:** Als Verteiler- oder auch Umlageschlüssel wird die Verteilung der Kosten nach sekundären Kennzahlen bezeichnet. In der Regel werden in der Betriebskostenabrechnung die umlegbaren kalten Kosten nach Miteigentumsanteilen, Quadratmeter oder Personentage umgelegt.
- Miteigentumsanteil (MEA):** Der Miteigentumsanteil ist der Bruchteil des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft, das auf einen Eigentümer entfällt. Der Miteigentumsanteil, ist wie die Quadratmeteranzahl der Wohnung, eine starre Kenngröße und somit immer gleich. Er ist darüber hinaus äquivalent zur Quadratmeteranzahl. Sollte Ihre Betriebskostenabrechnung nach MEA abgerechnet werden, finden Sie diesen Wert in Ihrem Mietvertrag.
- Abrechnungszeitraum:** Der Abrechnungszeitraum ist die Zeitspanne, für die der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung erstellt. In der Regel beträgt dieser Zeitraum 12 Monate (vom 01.01. bis 31.12). Bei einer Änderung des Abrechnungszeitraums, z. B. einer einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zur Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung, darf der Abrechnungszeitraum ausnahmsweise einmalig einen längeren Zeitraum als die gesetzlich vorgeschriebenen 12 Monate umfassen.
- Vorauszahlungen:** Unter der Vorauszahlung wird ein im Mietvertrag festgelegter monatlicher Betrag bezeichnet, der im Voraus für die anfallenden Betriebskosten des laufenden Jahres gezahlt werden muss. Die Übersendung der Betriebskostenabrechnung kann eine Änderung der Höhe der monatlichen Vorauszahlungen mit sich bringen. Zur Ermittlung der Anpassung wird vorrangig das Ergebnis des Betriebskostenanteils für Ihre Wohnung herangezogen.

### „Schritt für Schritt“-Betrachtung durch unsere Betriebskostenabrechnung

Nachfolgend haben wir Ihnen eine Nebenkostenabrechnung abgedruckt und Ihnen die einzelnen Zahlen und Begriffe erläutert: **Seite 1**

Frau Martina Mustermann, Musterweg 1  
01662 Meißen

Meißen 06.06.2017 <sup>1</sup>

Objekt 3005 SV Musterweg 1 Ihre Wohnungsnummer 3005.301  
 Betriebskostenabrechnung 2016 Einheit: 03 1.OG re.  
 Abrechnungszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016 <sup>2</sup>  
 Tage 366/366 <sup>3</sup>

Abrechnungsposten <sup>4</sup>	zu verteilende		Schlüssel <sup>7</sup>		Ihr Anteil in EUR <sup>11</sup>
	Gesamtkosten <sup>5</sup>	Kosten <sup>6</sup>	Gesamt <sup>8</sup>	Anteilig <sup>9</sup>	
Heizung/Warm-/Kaltwasser <sup>10</sup>	-5.337,20	-5.337,20		siehe Anlage	-877,21
Abfallsorgung	-266,26	-266,26	1000,0000	172,0000 MEA	-45,80
Hausstrom	-407,01	-407,01	1000,0000	172,0000 MEA	-70,01
Hausmeisterdienst	-719,20	-719,20	1000,0000	172,0000 MEA	-123,70
Sach-/Haftpflichtversicherung	-355,11	-355,11	1000,0000	172,0000 MEA <sup>19</sup>	-61,08
Grundsteuer	-370,20	-370,20	370,2000	63,4000 laut Bescheid	-63,40
Wartung Kläranlage	-226,70	-226,70	1000,0000	172,0000 MEA	-38,99
<b>Summe</b>		<b>-7.681,68</b>			<b>-1.280,19 <sup>12</sup></b>
			Ihr Anteil in EUR		
Summe anteilige Beträge				-402,98 <sup>13</sup>	
Summe Festbeträge				-877,21 <sup>14</sup>	
<b>Kosten</b>				<b>-1.280,19 <sup>12</sup></b>	
Abzüglich Ihrer Vorauszahlung aus Zahlungen				1.220,00 <sup>15</sup>	1.220,00
Ihre Nachzahlung per 31.12.2016					<u>EUR -60,19 <sup>16</sup></u>

#### Neue Vorauszahlungen in EUR

	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 30.06.2017 <sup>17</sup>	Zahlungen ab 01.07.2017 <sup>18</sup>	Differenz pro Zahlungsweise
Miete	0,00	M	283,24	0,00	283,24	0,00
BK-Vorauszahlg.	1.280,19	M	107,00	0,00	107,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>1.280,19</b>			<b>390,24</b>	<b>390,24</b>	<b>0,00</b>

#### Erklärung der Schlüssel

Mieter/Eigentümer 301 Martina Mustermann  
 Einheit 03 1.OG re.  
 Objekt 3005 SV Musterweg 1

<sup>19</sup> Strasse / PLZ / Ort Musterweg 1, 01662 Meißen

Schlüsseltext	Anfangsstand	Endstand	Art	Bezeichnung	Einzelschlüssel	Objektschlüssel
MEA					172,0000	1.000,0000
Miteigentumsanteile laut Teilungserklärung						
siehe Anlage						
Heizkosten-/Warm- und Kaltwasserabrechnung des Abrechnungsdienstleisters					63,4000	370,2000
laut Bescheid						
laut Grundsteuerbescheid						

▲ „Schritt für Schritt“-Betrachtung durch unsere Betriebskostenabrechnung

Nachfolgend haben wir Ihnen eine Nebenkostenabrechnung abgedruckt und Ihnen die einzelnen Zahlen und Begriffe erläutert: **Seite 2**

Frau  
Martina Mustermann  
Musterweg 1  
01662 Meißen

06.06.2017

20

**Arbeitsleistungen nach § 35 EStG**

**Objekt** 3005 SV Musterweg 1 **Ihre Wohnungsnummer** 3005.301  
**Betriebskostenabrechnung 2016** **Einheit:** 03 1.OG re.  
**Abrechnungszeitraum** 01.01.2016 - 31.12.2016 **Tage** 366/366

**Arbeitsleistungen nach § 35 EStG**

Position	Gesamtkosten aus Haushaltsnahen Dienstleistungen	Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
		Gesamt	Anteilig	
<b>Haushaltsnahe Dienstleistungen</b>				
Hausmeisterdienst	719,20	1.000,0000	172,0000 MEA	123,70
				<b>Summe 123,70</b>
<b>Handwerkerleistung</b>				
Heizung/Warm-/Kaltwasser	313,56		0,0000 fest	46,02
Wartung Kläranlage	226,70	1.000,0000	172,0000 MEA	38,99
				<b>Summe 85,01</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>1.259,46</b>			<b>208,71</b>

 **„Schritt für Schritt“-Betrachtung durch unsere Betriebskostenabrechnung**

Legende zur Nebenkostenabrechnung:

- 1 - Erstellungsdatum der Abrechnung
- 2 - Zeitraum oder ggf. anteiliger Zeitraum, in dem die angerechneten Kosten angefallen sind
- 3 - Anzahl der Tage, die vom obigen Abrechnungszeitraum für die individuelle Abrechnung berücksichtigt werden
- 4 - Nennung und Auflistung aller umlegbaren Betriebskosten
- 5 - Auflistung der Gesamtbeträge der einzelnen Betriebskosten für die gesamte Liegenschaft
- 6 - Auflistung der Beträge der einzelnen Betriebskosten die für das abzurechnende Gebäude angesetzt werden
- 7 - Angabe des Verteilerschlüssels
- 8 - Einheiten der gesamten Liegenschaft abhängig von dem im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel (Bsp. Miteigentumsanteile, Gesamtwohnfläche)
- 9 - Ihre Einheiten (Bsp. Anzahl der Quadratmeter oder die zu Ihrer Wohnung zugehörigen Miteigentumsanteile)
- 10 - Die Heiz- und Warmwasserkosten werden in einer getrennten Heizkostenabrechnung aufgeschlüsselt
- 11 - Auf Ihre Wohnung entfallender Kostenanteil bei den einzelnen Betriebskosten
- 12 - Summe der auf Ihre Wohnung entfallener Betriebskostenanteil an den gesamten Betriebskosten
- 13 - Summe der Kosten die auf Ihre Wohnung anteilig umgelegt werden
- 14 - Summe der Kosten die durch Ihre Wohnung direkt verursacht wurden sind (Heizung, Kaltwasser, Warmwasser)
- 15 - Gesamtbetrag Ihrer geleisteten Vorauszahlungen im genannten Abrechnungszeitraum
- 16 - Das Endergebnis der Abrechnung, Ihr Guthaben oder Ihre Nachzahlung
- 17 - bisherige monatlich zu leistende Nebenkostenvorauszahlung und Kaltmiete
- 18 - zukünftige monatlich zu leistende Nebenkostenvorauszahlung und Kaltmiete
- 19 - Erläuterung zur Zusammensetzung der Verteilerschlüssel
- 20 - Auflistung der haushaltsnahen Dienstleistungen, zur Vorlage für das Finanzamt



## Breitenstein Immobilien GmbH

Großenhainer Straße 23  
01662 Meißen

Telefon: +49 - 3521 - 719590  
Telefax: +49 - 3521 - 7195990  
E-Mail: [firma@breitenstein-immobilien.de](mailto:firma@breitenstein-immobilien.de)  
[www.breitenstein-immobilien.de](http://www.breitenstein-immobilien.de)

