

08.09.2009

Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2008

Muster



Zeitraum in Tagen, für den die Kosten abgerechnet werden.

Rechnerisches Maß für die Bestimmung des Heizbedarfs und der Heizkosten, um jahreszeitliche Schwankungen auszugleichen. Diese Angabe erscheint bei allen Abrechnungen, auch wenn keine Heizung vorhanden ist.

Quadratmeterzahlen der Abrechnungseinheit mit Verteilerschlüssel. Hier finden Sie auch Ihre Wohnfläche, auf die sich die Kosten beziehen.

Alle Objekte, die zu der Abrechnungseinheit gehören, auf die sich die abgerechneten Kosten beziehen.

Auf Ihre Wohnfläche anfallende Betriebskosten.
Summe Ihrer geleisteten Vorauszahlungen.

Ihre neue Gesamtmiete einschließlich der neu berechneten Vorauszahlungen. Dieser Passus erscheint nur, wenn Ihre Vorauszahlung angepasst wurde.

Hier finden Sie Ihre persönlichen Zahlungsmodalitäten für die neue monatliche Miete.

Abrechnungszeitraum: 01.01.2008 - 31.12.2008

Abrechnungstage 366

Heizgradtage 1.000

Gesamtfläche WE = 2.641,33 m²
davon Wohnungen = 2.342,77 m²
davon Gewerbe = 298,56 m²
auf Ihre Mieteinheit entfallen: = 53,77 m²

Anzahl Wohnungen = 444

Anzahl Gewerbe = 8

Mieter: Max Mieter

Mieteinheit: Wohnung in 13439 Berlin, Musterstraße 105
3. Obergeschoss Mitte

Zur Abrechnungseinheit gehören folgende Grundstücke:
13439 Berlin, Musterstraße 103-127, 131, 133-157

Ihre Ansprechpartnerin zu dieser Abrechnung
Monika Mustermann
Stiftsweg 1
13187 Berlin
Telefon 030 / 4073 - XXXX
Telefax 030 / 4073 - XXXX
e-Mail monika.mustermann@gesobau.de

Ihre Ansprechpartnerin zur Zahlung
Marion Musterfrau
Stiftsweg 1
13187 Berlin
Telefon 030 / 4073 - XXXX
Telefax 030 / 4073 - XXXX
e-Mail marion.musterfrau@gesobau.de

Bankverbindung
Konto: 663 202 320 5
BLZ: 100 500 00
Landesbank Berlin AG

Mietvertragsnummer
99 09999-0999-09

Rechnungsnummer:
9999999999/2009

Auf Ihrer Originalabrechnung finden Sie Ihre Servicenummern.

Geben Sie bitte bei Telefonaten, Schriftwechseln und Überweisungen Ihre Mietvertrags-Nr. an, die Sie auf Ihrer Originalabrechnung finden.

Ihre Mietdauer in Tagen und Heizgradtagen, für die die Abrechnung von Kosten und Vorauszahlungen erfolgt.

Ergebnis aus der Gegenüberstellung Ihrer Kosten und Vorauszahlungen. Daraus ergibt sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Hier finden Sie Ihre persönlichen Zahlungsmodalitäten für Guthaben oder Nachzahlung.

1. Abrechnungsergebnis

Ihre Kosten	Vorauszahlungen	Ergebnis	Nutzungszeitraum	Tage	Heizgradtage
1.563,51	1.750,00	186,49 Guthaben	01.01.2008 - 31.12.2008	366	1.000

2. Erläuterungen zu den Zahlungsmodalitäten

Bei vorliegender Bankverbindung:
Das o. g. Guthaben werden wir, soweit keine anderwertige Forderung aus dem Mietverhältnis entgegensteht, Anfang [Monat] auf Ihr Konto Nr. [1234567890] bei der [Musterbank], BLZ [12345678] überweisen. Sollte Ihre derzeitige Bankverbindung nicht mit der hier angegebenen übereinstimmen, teilen Sie uns bitte umgehend schriftlich Ihre aktuelle Bankverbindung mit, damit die Überweisung zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

Keine Bankverbindung:
Das o. g. Guthaben werden wir, soweit keine anderwertige Forderung aus dem Mietverhältnis entgegensteht, an Sie auszahlen. Zur Veranlassung der Auszahlung bitten wir Sie um schriftliche Mitteilung Ihrer Bankverbindung unter Angabe Ihrer Mietvertragsnummer.

3. Vorauszahlungsanpassung / Entwicklung der Miete

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB passen wir auf Grund des Abrechnungsergebnisses sowie der zukünftigen Preisentwicklung der Nebenkosten die Vorauszahlungen zum [TT.MM.JJJJ] wie folgt an:

Vorauszahlungen für	bisherige Vorauszahlungen €	monatlicher Änderungsbetrag €	neue Vorauszahlungen €
Kalte Betriebskosten	80,83	10,00	90,83
Heizung	40,00	-5,00	35,00
Warmwasser	25,00	2,50	27,50
Gesamt	145,83	7,50	153,33
Neue Gesamtmiete			400,00

Bei vorliegender Einzugsermächtigung:
Ihre neu zu zahlende Gesamtmiete ab dem [TT.MM.JJJJ] beträgt einschließlich aller Umlagen, Zuschläge und Mieterhöhungen XXX,XX € Wir werden die neue Gesamtmiete monatlich ab dem [TT.MM.JJJJ] von Ihrem Konto Nr. [1234567890] bei der [Musterbank], BLZ [12345678] abbuchen.

Ohne Einzugsermächtigung:
Ihre neu zu zahlende Gesamtmiete ab dem [TT.MM.JJJJ] beträgt einschließlich aller Umlagen, Zuschläge und Mieterhöhungen XXX,XX € Bitte passen Sie Ihren Dauerauftrag ab diesem Termin an. Falls Sie keinen Dauerauftrag eingerichtet haben überweisen Sie bitte ab diesem Termin monatlich die Gesamtmiete unter Angabe der Mietvertragsnummer auf unser Bankkonto Nr. 663 202 320 5 bei der Landesbank Berlin AG BLZ 100 500 00 ein.

4. Aufteilung der Gesamtkosten

4.1. Kalte Betriebskosten

Kostenart	Gesamtkosten	abzurechnende Kosten	Umlagegröße	davon entfallen auf Ihre Mieteinheit	Ihre Kosten
	€	€			€
Grundsteuer	9.382,74	8.322,17	2.342,77 m²	53,77 m²	191,01
Niederschlagswasser	343,77	343,77	2.641,33 m²	53,77 m²	7,00
Straßenreinigung	741,96	741,96	2.641,33 m²	53,77 m²	15,10
Schnee- und Eisbeseitigung	732,20	732,20	2.641,33 m²	53,77 m²	14,91
Müllabfuhr	4.182,64	4.182,64	2.641,33 m²	53,77 m²	85,15
Bioabfall	178,80	178,80	2.641,33 m²	53,77 m²	3,64
Hausreinigung	3.041,28	2.947,20	2.559,62 m²	53,77 m²	61,91
Gartenpflege	884,97	884,97	2.641,33 m²	53,77 m²	18,02
Beleuchtung	1.930,16	1.870,45	2.559,62 m²	53,77 m²	39,29
Schornsteinreinigung	88,84	88,84	2.641,33 m²	53,77 m²	1,81
Versicherung	3.640,26	3.640,26	2.641,33 m²	53,77 m²	74,11
Hauswart	3.067,46	2.546,25	2.641,33 m²	53,77 m²	51,83
Sonstige Betriebskosten	131,30	131,30	2.641,33 m²	53,77 m²	2,67
Aufzug	4.342,34	3.851,51	2.342,77 m²	53,77 m²	88,40
Kabelgebühren	5.046,48	5.046,48	36 WE	1 WE	140,18
Kalte Betriebskosten	37.735,20	35.508,80			795,02
Ihre Vorauszahlungen:					900,00

4.2. Heizung

Kostenart	Energimenge in kWh: xxxxxx,xxx		Umlagegröße	davon entfallen auf Ihre Mieteinheit	Ihre Kosten
	Gesamtkosten	abzurechnende Kosten			
	€	€			€
Lieferungen Heizung	12.772,90	12.772,90			
Betriebsstrom	972,84	972,84			
Reinigung und Sicherung	0,00	0,00			
Wartung	1.284,08	1.284,08			
Verbraucherfassung	720,44	720,44			
Lohnkosten	0,00	0,00			
Summe	15.750,26	15.750,26			
50% Grundkosten	7.875,13	7.875,13	2.641,33 m²	53,77 m²	160,32
50% Verbrauchskosten	7.875,13	7.875,13	86.450,13 Einh.	1.150,28 Einh.	104,76
Heizung					265,10
Ihre Vorauszahlungen:					350,00

4.3. Warmwasseraufbereitung

Kostenart	Gesamtkosten	abzurechnende Kosten	Umlagegröße	davon entfallen auf Ihre Mieteinheit	Ihre Kosten
	€	€			€
Lieferungen Warmwasser	3.105,82	2.803,85			
Betriebsstrom	0,00	0,00			
Reinigung und Sicherung	0,00	0,00			
Wartung	726,56	655,92			
Verbraucherfassung	393,00	354,86			
Lohnkosten	0,00	0,00			
Summe	4.225,46	3.814,63			
30% Grundkosten		1.144,39	2.384,52 m²	53,77 m²	25,81
70% Verbrauchskosten		2.670,24	563,38 m²	23,17 m²	111,80
Warmwasseraufbereitung					137,61
Ihre Vorauszahlungen:					150,00

4.4. Kalt- und Warmwasserlieferung

Kostenart	Gesamtkosten	abzurechnende Kosten	Umlagegröße	davon entfallen auf Ihre Mieteinheit	Ihre Kosten
	€	€			€
Lieferungen Kaltwasser	10.037,34	10.037,34			
Betriebsstrom	0,00	0,00			
Reinigung und Sicherung	0,00	0,00			
Wartung	546,63	546,63			
Verbraucherfassung	339,15	339,15			
Sonstige Betriebskosten	0,00	0,00			
Summe	10.923,12	10.923,12			
100% Verbrauchskosten		10.923,12	2.042,00 m²	62,65 m²	335,13
Kalt-/Warmwasserlieferung					335,13
Ihre Vorauszahlungen:					xxx,xx
Wohnungsbezogene Kosten					0,00
Rundungsdifferenz					0,00
Ihre Kosten					1.532,85
2% Umlageausfallwagnis					30,66
Ihre Gesamtkosten					1.563,51
Ihre Vorauszahlungen insgesamt					1.750,00
Guthaben					184,20

Die mögliche Abweichung zwischen Gesamt- und abzurechnenden Kosten ergibt sich z. B. durch nicht umlagefähige Instandhaltungsanteile.

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen finden Sie im Anhang zu Ihrer Betriebskostenabrechnung oder unter www.gesobau.de/Beko/FAQ

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden gem. Heizkostenverordnung in verbrauchsabhängige (mind. 50%, höchstens 70%) und verbrauchsunabhängige Kosten (Berechnung nach Fläche) aufgeteilt.

Dazu gehören die Kosten der Warmwasserversorgung und -erwärmung sowie Kosten für den Betrieb der dazugehörigen Anlagen.

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mind. 50%, höchstens 70% nach erfasstem Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Fläche zu verteilen. Kosten, die nicht verbrauchsabhängig entstehen, sind z. B. Wärmeverluste durch die Heiz- und Warmwasserleitungen.

Dazu gehören das Entgelt für die Lieferung des Wassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen.

Die Kosten Ihres Verbrauchs werden zu 100 Prozent durch Wasserzähler ermittelt.

Summe der auf Ihre Wohnung entfallenden Kosten für die Wasserlieferung. Summe Ihrer geleisteten Vorauszahlungen.

Die auf Ihre Wohnfläche anzurechnenden Betriebskosten nach Positionen.

Fläche der teilnehmenden Mieteinheiten.

Summe der auf Ihre Wohnfläche anfallenden kalten Betriebskosten. Summe Ihrer geleisteten Vorauszahlungen.

Ihr nach Fläche berechneter Anteil an verbrauchsunabhängigen Kosten.

Nach Ablesung ermittelte verbrauchsabhängige Heizkosten für Ihre Wohnung (Rechnung: Verbrauchskosten gesamt / Einheiten gesamt x Ihre Einheiten = Summe Ihrer Verbrauchskosten).

Summe der auf Ihre Wohnung entfallenden Heizkosten. Summe Ihrer geleisteten Vorauszahlungen.

Summe der auf Ihre Wohnung entfallenden Kosten für Warmwasser. Summe Ihrer geleisteten Vorauszahlungen.

Kosten, die nur für Ihre Wohnung anfallen.

Ihre Gesamtkosten zzgl. Umlageausfallwagnis (nur bei Betriebskosten im sozialen Wohnungsbau).

Ihre geleisteten Vorauszahlungen.

Ergebnis aus der Gegenüberstellung Ihrer Kosten und Vorauszahlungen. Daraus ergibt sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung.