



A

Muster Immobilien - Hermannsweg 24, 50667, Köln

Max Mustermann
Musterstraße 24
50667 Köln
EG- Links

L

Verteilung	Gesamt	Ihr Anteil
Wohnfläche	243,00	60,00
Personen	5,00	0,83
Einheiten	4,00	1,00
Nutzungsdauer	365	304
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023	
Mietername	Max Mustermann	

B BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

01.01.2023 - 31.10.2023 - Musterstraße 24, 50667, Köln

C

Kostenart	Verteilung	Gesamtschlüssel	Schlüssel	Gesamtkosten	Ihr Anteil
Frischwasser	Personenzahl	5,00	0,83	1.008,76 €	168,20 €
Entwässerung / Niederschlagswasser	Personenzahl	5,00	0,83	870,53 €	145,15 €
Müllbeseitigung Restmüll	Personenzahl	5,00	0,83	544,00 €	90,71 €
Allgemeinstrom	Personenzahl	5,00	0,83	265,81 €	44,32 €
Grundsteuer B	Wohnfläche	243,00	60,00	294,62 €	60,59 €
Oberflächenentwässerung	Wohnfläche	243,00	60,00	145,27 €	29,87 €
Heizungswartung	Einheiten	4,00	1,00	629,75 €	131,13 €
Schornsteinfeger	Einheiten	4,00	1,00	29,24 €	6,09 €
Feuerstättenbescheid	Einheiten	4,00	1,00	14,28 €	2,97 €
Gebäudeversicherung	Wohnfläche	243,00	60,00	1.153,32 €	237,18 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	Wohnfläche	243,00	60,00	97,37 €	20,02 €
Schornsteinfeger Gebrauchsabnahme Allgemein	Einheiten	4,00	1,00	85,68 €	17,84 €
Schornsteinfeger Gemeinsame Grund-/Kehr- /Überprüfungsarbeiten	Einheiten	4,00	1,00	29,24 €	6,09 €
Schornsteinfeger	Nutzungsdauer	365,00	304,00	38,08 €	31,72 €
Ihre Gesamtkosten					991,88 €
Ihre Betriebskostenvorauszahlung					950,00 €
Ihre Nachzahlung					41,88 €

I

J

K

Bitte überweisen Sie den oben genannten Betrag innerhalb von 7 Tagen auf das Ihnen bekannte Bankkonto.

Bestandteile einer Nebenkostenabrechnung:

A: Absender und Empfänger

Dies sind die Kontaktdaten des Vermieters und die aktuelle Postanschrift des Mieters. Bei Auszug des Mieters kann diese von der Adresse deines Mietobjekts abweichen.

B: Abrechnungszeitraum & Objektadresse

Der Abrechnungszeitraum bezeichnet den Zeitraum für den die Kosten erfasst werden sollen. Er ist in der Regel 12 Monate lang und deckungsgleich mit dem Kalenderjahr. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann dieser vom Zyklus des Kalenderjahrs abweichen oder weniger als 12 Monate betragen. Da die aktuelle Postanschrift des Mieters von der Objektadresse abweichen kann, wird diese hier noch einmal festgehalten.

C: Kostenarten

Die Kostenarten ordnen die angefallenen Kosten in transparente und nachvollziehbare Kategorien ein. Die Betriebskostenverordnung gibt dabei vor, welche Kosten grundsätzlich auf Mieter umgelegt werden können. Wichtig ist auch, dass du in deinem Mietvertrag schaust, welche Kostenarten du auf deinen Mieter umlegen darfst. [Mehr dazu findest du in unserem Blog.](#)

D: Verteilerschlüssel

Der Verteilerschlüssel gibt an, nach welchem Maßstab die jeweiligen Kosten auf die Mieter verteilt werden, z.B. nach Personenzahl, Wohnfläche oder Einheiten. Er sollte nachvollziehbar, gerecht und für alle Mieter transparent sein. Welcher Schlüssel für welche Kostenart gewählt wird, kann aus dem Mietvertrag entnommen werden bzw. sollte dort definiert werden. [Mehr dazu findest du in unserem Blog.](#)

E: Schlüsselwert Gesamt (Gesamtschlüssel)

Der Schlüsselwert definiert die Gesamtmenge des jeweiligen Verteilerschlüssels in einem Gebäude. So wird hier zum Beispiel die Menge aller im Haus wohnenden Personen oder die Gesamte Wohnfläche aller Wohnungen erfasst und nicht nur die Anzahl der Personen in deiner Mieteinheit oder die Wohnfläche deiner Mieteinheit.

F: Schlüsselwert Mieteranteil (Mieterschlüssel)

Der Mieteranteil gibt an, wie viele Anteile der Mieter am Gesamtschlüssel im Abrechnungszeitraum hat. Achtung: An dieser Stelle kann es kompliziert werden, da der Mietzeitraum berücksichtigt werden muss. Bei Mieterwechsel oder auch Geburten können dadurch z.B. auch Werte wie 0,83 im Personenschlüssel entstehen. [Mehr dazu findest du in unserem Blog.](#)

G: Gesamtkosten pro Kostenart

Diese Spalte definieren die jeweils pro Kostenart angefallenen Gesamtkosten im Abrechnungszeitraum. Bei Eigentumswohnungen mit WEGs können viele dieser Kosten direkt aus der Hausgeldabrechnung übernommen werden.

H: Kostenanteil des Mieters

Mit Hilfe des Verteilerschlüssels und dem jeweiligen Anteil des Mieters am Gesamtwert (Mieterschlüssel), können die auf den Mieter umlegbaren Kostenanteile berechnet werden.

I: Anmerkungen

Da die Kostenarten häufig mit allgemeingültigen Begriffen beschrieben sind, können Anmerkungen hilfreich sein, um die angefallene Kosten weiter zu spezifizieren. Dies ist jedoch nur optional und nicht zwingend erforderlich.

J: Nachzahlung oder Gutschrift

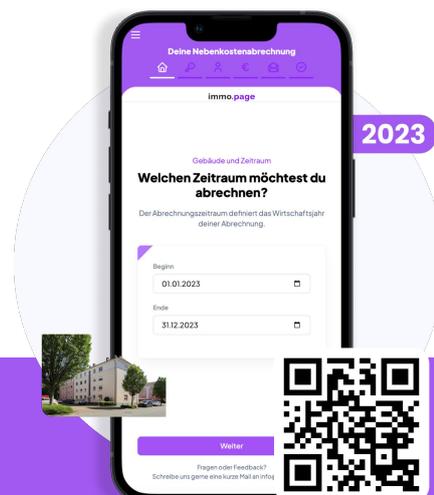
Sind die geleisteten Vorauszahlungen höher, als die tatsächlich angefallenen Kosten, muss der Vermieter dem Mieter eine Gutschrift auszahlen. Sind die tatsächlichen Kosten höher als die Vorauszahlung, ist der Mieter zu einer Nachzahlung verpflichtet.

K: Zahlungsaufforderung

Wenn nicht anders im Mietvertrag festgehalten, muss die entsprechende Differenz innerhalb von 30 Tagen durch den Mieter (Nachzahlung) oder Vermieter (Gutschrift) ausgeglichen werden. Auf diese Zahlungsfrist und das zu belastende Konto sollte hingewiesen werden.

L: Übersicht der Verteilerschlüssel

Um dem Mieter eine transparente Übersicht über die genutzten Verteilerschlüssel zu ermöglichen, ist es hilfreich, noch einmal alle Schlüssel aufzulisten und die jeweiligen Anteile an den Gesamtwerten zu definieren.



Spare 10% auf deine Abrechnung 2023. Einfach per Smartphone.

Dein Rabattcode:

IMMO253