

Betriebskosten- abrechnung 2016

Von A wie Abrechnungszeitraum bis Z wie zugeordnete Kosten:
Damit Sie Ihre Abrechnung leichter nachvollziehen können,
haben wir Ihnen die nachfolgenden Erläuterungen zusammengestellt.



Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer für die Bewirtschaftung eines Objekts laufend entstehen und die mit den Mietern abgerechnet werden können. Instandhaltungen oder Verwaltungskosten sind in der Abrechnung nicht enthalten. Auf

die Betriebskosten zahlen Sie monatlich eine Vorauszahlung, die bei der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt wird und mit Ihren tatsächlichen Kosten verrechnet wird.



**Stadtsiedlung
Heilbronn**

Gut und sicher wohnen seit 1856

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH Postfach 34 07 74024 Heilbronn

Frau
Mustermann
Musterstraße 26
74000 Heilbronn

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Urbanstraße 10

74072 Heilbronn

Telefon 07131 6257 0

Telefax 07131 6257 11

Ansprechpartner : Frau / Herr

Telefon-Durchwahl: 07131 - 62 57- XX

Datum: 25.07.2017

info@stadtsiedlung.de

Betriebskostenabrechnung 2016

10000 / 99 / 26 / 1

Objekt: Musterstraße 26, 74000 Heilbronn

1 Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2016

Nutzungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2016 2

Sehr geehrte Frau Mustermann,

Sie erhalten mit diesem Schreiben die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016. Die Berechnungen sind in den beigefügten Anlagen zusammengestellt.

1. Betriebskostenabrechnung laut Anlagen

3	Summe Abrechnung	1.467,30 EUR
	Summe Vorauszahlung 4	1.395,00 EUR
5	Nachzahlung	72,30 EUR

6 2. Umlagevorauszahlung je 1 Monat

Vorauszahlung Betriebskosten	82,00 EUR
Vorauszahlung Heizungskosten	50,00 EUR

Summe Betriebskostenvorauszahlung	132,00 EUR
-----------------------------------	------------

7 3. Von Ihnen zu leistende Zahlungen in EURO

	1 am 01.06.2017	2 Am 01.07.2017 einmalig	3 Ab 01.08.2017 monatlich
Grundmiete	300,00	300,00	300,00
Summe Betriebskostenvorauszahlungen	118,00	132,00	132,00
Nachzahlung		72,30	
Zu zahlender Gesamtbetrag in EUR	418,00	504,30	432,00
8			
9			

Die genannten Beträge ziehen wir mit einer SEPA-Lastschrift zum Mandat 0909090909 zu der Gläubiger ID DE77ZZZ0000099099099 von Ihrem Konto IBAN DE116209010000XXXXXX, jeweils zum 01. des Monats, beginnend mit dem 01.06.2017 ein. Ist der Fälligkeitstag an einem Wochenende oder an einem Feiertag, verschiebt sich die Abbuchung auf den nächsten Werktag.

Ihr aktueller Kontostand auf dem Mietkonto beträgt **72,30 €**, bitte berücksichtigen Sie diesen bei Ihrer Überweisung. Bei Lastenschrifteneinzug wird dieser Saldo automatisch beachtet.

Die Betriebskostenabrechnung ist auf der Basis der uns derzeit vorliegenden Rechnungen erstellt worden. Sollten noch Rechnungen für das abgerechnete Jahr eingehen, behalten wir uns das Recht vor, die vorliegende Abrechnung zu korrigieren und die sich hieraus neuen Abrechnungsergebnisse mit Ihnen zu verrechnen.

Soweit in den abgerechneten Betriebskosten nicht umlagefähige Kostenanteile enthalten sind (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten), haben wir diese vorweg abgezogen. Schreiben und Anlagen sind mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und deshalb ohne Unterschrift rechtswirksam.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

gez. Robert an der Brügge

11 Ihre weiteren Ansprechpartner
Mietvertrag: Frau Kundenberater Tel. 0 71 31 62 57-XX
Technik: Herr Techniker Tel. 0 71 31 62 57-XX

Hinweis zur Abrechnung

(Mitteilungsfeld für die Stadtsiedlung Heilbronn an die Mieter)

1 Abrechnungszeitraum: Immer ein Jahr, 01.01.–31.12., unabhängig davon, ob Mieterwechsel stattfinden. Eine unterjährige Abrechnung findet nicht statt. Die Abrechnung z. B. für das Jahr 2016 kann für alle Mieter nur gleichzeitig im Jahr 2017 erstellt werden. Die Abrechnung kann der Vermieter bis zum 31.12.2017 dem Mieter zusenden.

2 Nutzungszeitraum: In der Regel ein Jahr. Bei Ein-/Auszug können Sie hier Ihren tatsächlich abgerechneten Zeitraum ersehen.

3 Summe Abrechnung: Spiegelt Ihre abgerechneten Gesamtkosten für das Abrechnungsjahr wider.

4 Summe Vorauszahlung: Hier werden Ihre für das Abrechnungsjahr fälligen Vorauszahlungen gutgeschrieben.

5 Abrechnungsergebnis: Kann ein Guthaben oder eine Nachzahlung für Sie ergeben. Das Abrechnungsergebnis wird zum Fälligkeitstermin auf Ihr Mietkonto gebucht und, sofern Sie uns eine SEPA-Lastschrift erteilt haben, automatisch verrechnet. Mieter, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, müssen selbst für den Ausgleich sorgen.

6 Umlagevorauszahlung: Durch die EDV wird hier Ihre Vorauszahlung geprüft und wenn notwendig angepasst.

7 Von Ihnen zu leistende Zahlungen: Spalte **1** = hier sehen Sie die derzeitige Miete, **2** = hier sind die Miete und die evtl. neue Vorauszahlung enthalten sowie Ihr Guthaben oder Ihre Nachzahlung, **3** = hier sehen Sie Ihre Mietzahlungen für die Folgemonate.

8 Sofern Ihr Guthaben eine Mietzahlung übersteigt, wird das verbleibende Restguthaben immer mit der nächsten Miete verrechnet, bis es komplett aufgebraucht ist.

9 Leider ist es derzeit nicht möglich, ein separates Anschreiben nach dem Auszug des Mieters zu erstellen. Guthaben werden automatisch auf das uns zuletzt bekannte Konto ausbezahlt.

10 Aktueller Kontostand: Ob Ihr Mietkonto ausgeglichen ist oder nicht, sehen Sie hier.

11 Weitere Ansprechpartner: Hier finden Sie die Namen der für technische oder mietvertragliche Fragen zuständigen Kolleginnen oder Kollegen.

12 Anlage 1: Die eigentliche Abrechnung.

13 Kostenart: In dieser Spalte werden die gesamten Rechnungen unter einer Betriebskostenart ausgewiesen. Wir unterscheiden, sofern angefallen, nach Lohnkosten oder Sachkosten. Die hier ausgewiesenen Lohnkosten können Sie in Ihrer Steuererklärung berücksichtigen.

14 Träger: Zeigt an, ob die Kostenposition nur für Ihre Wohnung oder nur für das Gebäude abgerechnet wird. Die entsprechenden Gesamtflächen/Summen für die gewählte Verteilung ersehen Sie bei „Merkmal gesamt“.

15 Umlageschlüssel: Zeigt Ihnen, ob die Kosten nach Wohnfläche, nach Anzahl der Rauchwarnmelder (RWM), lt. Abrechnung vom Messdienst oder pro Wohnung oder Garage verteilt werden.

16 Ges. Zeit: Spiegelt den für die Abrechnung zugrunde gelegten Abrechnungszeitraum (in der Regel ein Jahr) taggenau wider.

17 Merkmal anteilig: Enthält die Angaben Ihrer zu tragenden Anteile nach z. B. Wohnungsgröße, Wohnung/Garage/Rauchwarnmelder.

18 Ihre Zeit: Ob Sie ein gesamtes Abrechnungsjahr oder nur einen gewissen Zeitraum Mietvertragspartner waren, sehen Sie hier.

19 Gesamtkosten: Hier werden alle Rechnungen für die jeweilige Kostenposition summiert und angezeigt.

20 Ihre Kosten: Zeigt an, wie hoch der jeweilige Anteil pro Kostenart für Ihren Zeitraum ist.

21 Ihnen direkt zugeordnete Kosten: Zeigen die Kosten auf, die auf gemeinsam genutzte Anlagen anfallen. Diese Kosten können z. B. für die Gartenpflege anfallen, wenn mehrere Objekte (Häuser) einen Garten gemeinsam nutzen. ♦

Information



Die Betriebskosten werden in sogenannte warme und kalte Nebenkosten unterteilt. Zu den kalten Betriebskosten zählen u. a. die Kosten für den Aufzug, die Reinigungskosten oder auch die Be- und Entwässerungskosten. Warme Betriebskosten sind beispielsweise die Kosten, die mit der Wärmelieferung zusammenhängen.

13 Kostenart/ Vorauszahlung	14 Träger	15 Umlageschlüssel	16 Merkmal gesamt	16 Ges. Zeit	17 Merkmal anteilig	18 Ihre Zeit	19 Gesamt Kosten	20 Ihre Kosten	Ihre Vorauszahl.
12 Anlage 1 Wohnung: Musterstr. 26, 74000 Heilbronn, Einzugsdatum: 01.01.2013 Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2016									
Wasser		lt. Abrechnung		N		N		483,84	
Niederschlagswasser	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	39,88	9,96	
Grundsteuer	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	293,17	73,25	
Lohnkosten Gartenpflege	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	532,92	133,16	
Sachkosten Gartenpflege	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	3,31	0,83	
Allgemeinstrom	99	Wohnfläche	367,78	366 T	45,95	366 T	95,11	11,88	
Gebäude-/Leitungswasserversicherung	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	207,77	51,92	
Haftpflichtversicherung	99	Wohnung	6,0	366 T	1,0	366 T	10,72	1,79	
Lohnkosten Hauswart	99/26	Wohnfläche	183,89	366 T	45,95	366 T	205,73	51,41	
Kabelfernsehen	99/26/1	Wohnung	1,0	366 T	1,0	366 T	101,13	101,13	
Lohnkosten Rauchwarnmelder	99	Anzahl RWM	26	366 T	5	366 T	54,15	10,42	
Sachkosten Rauchwarnmelder	99	Anzahl RWM	26	366 T	5	366 T	66,52	12,79	
Vorauszahlung Betriebskosten									795,00
Heiz- und Warmwasserkosten		lt. Abrechnung		N		N		524,92	
Vorauszahlung Heizungskosten									600,00
							1.610,41	1.467,30	1.395,00

M=Monat / H=Halbmonat / T=Tag / N=nicht zeitanteilig

Ihr Abrechnungsergebnis		Betrag EUR
Abrechnungsergebnis		1.467,30
+ Umlageausfallwagnis		
= Zwischensumme der Abrechnung		1.467,30
+ Fremdbrechnung		
./. Vorauszahlung		1.395,00
= Nachzahlung		72,30

21 Ihnen direkt zugeordnete Kosten								
Betriebskosten	Träger	Merkmal	Merkmal gesamt	Zeit gesamt	Merkmal anteilig	Zeit anteilig	Betrag gesamt	Betrag anteilig
Lohnkosten Gartenpflege	99/26	Wohnfläche	1.103,34	366 T	183,89	366 T	3.197,43	532,92
Sachkosten Gartenpflege	99/26	Wohnfläche	1.103,34	366 T	183,89	366 T	19,75	3,31
Lohnkosten Hauswart	99/26	Wohnfläche	2.942,24	366 T	183,89	366 T	3.291,64	205,73
Kabelfernsehen	99/26/1	Wohnung	18,0	366 T	1,0	366 T	1.820,28	101,13