



Sofern Sie eine Abrechnung für Ihren Mieter haben wollen, brauchen wir folgende Angaben:

Name des Eigentümers

Objekt | Anschrift

Objekt | WE-Nr.

Name des Mieters

Mietzeit

Höhe der Grundsteuer Total

Höhe der NK-Vorauszahlungen Total

IBAN Vermieter

BIC Vermieter

Bank Vermieter

Wir berechnen für jede zusätzliche Nebenkostenabrechnung und jede Mieterabrechnung je 28,00 EUR zuzügl. der gesetzl. MWSt. + Kopie + Portokosten

pdf. Abrechnungen exkl. Porto

Wir beauftragen die Strobel Immobilienverwaltungs GmbH mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für meinen/unseren Mieter.

\_\_\_\_\_  
 Ort, Datum    Unterschrift

**Um die Nebenkosten mit Ihrem Mieter richtig abzurechnen, empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:**

<b>1.</b>	Blick in den Mietvertrag: sind alle NK nach der BetrKV tatsächlich vereinbart
<b>2.</b>	Ist die Grundsteuer berücksichtigt.
<b>3.</b>	Welche Vorauszahlungen hat der Mieter geleistet
<b>4.</b>	Übernehmen Sie die umlagefähigen Kaosten aus der Abrechnung +GrdSt Grundsteuer (wenn vereinbart)
<b>5.</b>	Berücksichtigen Sie die Mietzeit
<b>6.</b>	Sind die Heizkosten nach der aktuellen Rechtsprechung ermittelt.
<b>7.</b>	Die Differenz ergibt sich aus den Nebenkosten und den Vorauszahlungen

**Fehlermöglichkeit**

<b>8.</b>	Die Nebenkosten nach der BetrKV sind nicht vereinbart <a href="#">siehe auch BetrKV sonstige Kosten</a>
<b>9</b>	die GrdSt wurde nicht berücksichtigt
<b>10</b>	die Heizkosten sind nicht abgerechnet
<b>11</b>	Der Abrechnungszeitraum und die Mietzeit sind nicht identisch
<b>12</b>	Der Umlageschlüssel ist nicht vereinbart oder unangemessen

●●●●●●● **Wenn Sie die Abrechnungen als .pdf haben wollen, lassen Sie uns das bitte wissen. Ohne Kennzeichnung geht Ihnen die Abrechnung postalisch zu.**

ja   
 nein

# Aufstellung der Betriebskosten Beispiel 2016|2

Betriebskostenverordnung - BetrKV  
(25.11.2003 Geändert durch Art. 4 G v.3.5.2012 | 958)



Betriebskosten sind die nachstehenden Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

## 1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer, jedoch nicht die Hypothekengewinnabgabe.

## 2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

## 3. Die Kosten der Entwässerung

Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

## 4. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage:

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur

Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

oder

- c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a.

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

oder

- d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten:

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

## 5. Die Kosten

- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage:

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4, Buchstabe a:

oder

- b) die eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a:

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4, Buchstabe a:

oder

- c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten:

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch einen Fachkraft.



## 6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4, Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind  
oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## 7. Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

## 8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Hierzu gehören die für die öffentliche Straßenreinigung und Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren oder die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen.  
Zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören auch die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengen- erfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

## 9. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzuges.

## 10. Die Kosten der Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

## 11. Die Kosten der Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

## 12. Die Kosten der Schornsteinreinigung

Hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind.

## 13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

## 14. Die Kosten für den Hauswart

Hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer (Erbbauberechtigte) dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.  
Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 nicht angesetzt werden.

## 15. Die Kosten

- a) des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage:

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen

oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

## 16. Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wascheinrichtung

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

## 17. Sonstige Betriebskosten

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind wie z.B.:

Reinigung der Dachrinnen  
Wartung + Pflege der extensiv begrünten Dachflächen  
Kanalreinigung bis zum öffentlichen Kanal  
Wartungs- und Betriebskosten der Garage  
anteilige Kosten des Energiepasses  
anteilige Kosten zum Ausweis nach § 34 EStG  
Kosten für die Revision der Elektroanlage nach § 5 VBG +.ff.  
Kosten der Brandschutztechnischen Einrichtungen z.B. RWM  
Kosten der Notstromanlage  
Kosten nach den Bestimmungen der TrinkwV  
Kosten der Zwischenablesung bei Nutzerwechsel zu Lasten des ausziehenden Nutzers  
**Kosten der RWM (Miete + Wartung, nicht aber die Installation)**