

Checkliste Nebenkostenabrechnung

Stammdatenblatt

(Bitte je Einheit ein Stammdatenblatt ausfüllen)

1. Eigentümer

Name, Vorname: _____
Straße: _____
Ort: _____
Telefon: _____
Email: _____
Abrechnungszeitraum: _____

2. Objekt

Bezeichnung: _____
Straße: _____
Ort: _____
Wohnfläche: _____ Etage: _____
Balkon / Garten / Terrasse (Bitte markieren)
Anzahl Mieteinheiten gesamt (Bitte je Einheit ein Stammdatenblatt ausfüllen): _____

3. Mieter

Mieter: _____
wohnhaft seit (Mietvertragsbeginn): _____
Personenanzahl: _____
Vorauszahlung Betriebskosten: _____
Vorauszahlung Heizkosten: _____
Aktuelle Kaltmiete: _____
Miete für Garage oder Stellplatz: _____

(Die Abrechnung erfolgt auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Zahlen und Unterlagen.)

4. Unterlagen /Dokumente

In die Betriebskostenabrechnung dürfen nur solche Posten einfließen, die im Mietvertrag vereinbart wurden und die nach Betriebskostenverordnung (BetrKV) als umlagefähige Nebenkosten gelten. Zu den typischen umlagefähigen Nebenkosten gehören:

- Grundsteuer (ggf. weitere Abgaben an Stadt/Gemeinde)
- Versicherungen (Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Glasversicherung)
- Straßenreinigung
- Müllgebühren
- Allgemeinstrom
- Aufzugskosten (Wartung, TÜV, Notruf)
- Gartenpflege
- Treppenhausreinigung /Gebäudereinigung
- Hausmeister
- Ungezieferbekämpfung
- Wartung von Feuerlöscheinrichtungen
- Wartung von Rauchabzugsanlagen
- Wartung Heizung
- Winterdienst
- Schornsteinfeger (Abgaswegeüberprüfung, Feuerstättenschau)
- Wasser- und Heizkostenabrechnung
- bei Eigentumswohnung: Betriebskosten-/Hausgeldabrechnung durch WEG-Verwaltung
- Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelanschluss (nur bis 30.06.2024)

5. Weitere Dokumente

- Mietvertrag
- Übergabeprotokoll
- Nebenkostenabrechnungen aus dem Vorjahre
- Sonstige vertragliche Nebenabreden/Vereinbarungen

Bitte senden Sie mir die erforderlichen Unterlagen per Post oder E-Mail zu.

Alternativ ist auch eine persönliche Abgabe in der Filiale von

Haus & Grund Speyer e.V.

Rulandstraße 6

67346 Speyer

während der Öffnungszeiten möglich.

(Montag- Donnerstag von 9:00 Uhr bis 12.30 Uhr und
Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr)

_____, den _____

Ort, Datum

Unterschrift Eigentümer

(Mit der Unterschrift wird bestätigt, dass alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.)

Paulia Living GmbH
Immobilien & Wohnen

Am Wasserturm 12
67105 Schifferstadt
E-Mail: hug-sp@paulia-living.de
Tel: 06235-4553464

Merkblatt für Eigentümer

Was darf **nicht** über die Nebenkostenabrechnung auf Mieter umgelegt werden?

Sehr geehrte Eigentümerin,
sehr geehrter Eigentümer,

bitte beachten Sie, dass laut § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) nur laufende und regelmäßig wiederkehrende Kosten auf Mieter umgelegt werden dürfen.

Die folgende Übersicht zeigt Ihnen die **nicht** umlagefähigen Kosten, die **nicht** in der Nebenkostenabrechnung erscheinen dürfen:

✗ Nicht umlagefähige Kosten

Kostenart

Verwaltungskosten
Instandhaltungs- & Reparaturkosten
Modernisierungskosten
Renovierungskosten

Instandhaltungsrücklagen
Rechtsanwalts- & Gerichtskosten
Versicherung gegen Mietausfall
Zinsen & Finanzierungskosten
Einmalige Anschaffungen
Hausmeisterkosten (eingeschränkt)
Kosten für Leerstand
Unwirtschaftliche oder überhöhte Kosten

Beispiele / Hinweise

Buchhaltung, Schriftverkehr, Telefon, Bankgebühren etc.
Austausch defekter Fenster, Dachreparaturen, Austausch Waschtisch
Neue Heizungsanlage, energetische Sanierung (evtl. über Mieterhöhung möglich)
Malerarbeiten, Bodenbelagswechsel (auch bei Auszug)
(Ausnahme: vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen)
Rückstellungen bei Eigentumswohnungen zur Gebäudepflege
z. B. bei Streitigkeiten mit Mietern oder Dritten
z. B. Mietausfallversicherung
Hypothekenzinsen, Kreditkosten
Fahrradständer, Gartengeräte, Waschmaschinen
Nur umlagefähig, wenn Hausmeister keine Instandhaltung/Reparatur durchführt
z. B. nicht belegte Wohnungen oder entgangene Mieten
z. B. zu hohe Dienstleisterkosten ohne Preisvergleich

Nur tatsächliche, angemessene und regelmäßig anfallende Betriebskosten dürfen umgelegt werden.
Alle anderen Ausgaben sind vom Eigentümer selbst zu tragen.

Für eine rechtssichere Abrechnung ist es wichtig, alle umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten eindeutig zu trennen. Gerne unterstütze ich Sie dabei.

Bei Fragen sprechen Sie mich bitte an!

Julia Neff

Paulia Living GmbH
Immobilien & Wohnen

Am Wasserturm 12
67105 Schifferstadt
E-Mail: hug-sp@paulia-living.de
Tel: 06235-4553464