



Grundstücke • Häuser • Eigentumswohnungen • Gewerbeobjekte • Vermietung • Verwaltung

Erklärung zur Berechnung der Betriebskosten

Die Betriebskosten werden nach Kostenstellen aufgeschlüsselt. Diese Positionen haben einen von der Eigentümergeinschaft oder dem Hauseigentümer beschlossenen Verteilerschlüssel.

In der Ihnen vorliegenden Betriebskostenabrechnung stehen je Position zwei Zeilen.

In der ersten Zeile der **ersten Spalte** ist die **Kostenstelle** (z. B. Abfallbeseitigung oder Allgemeinstrom etc.) aufgeführt;

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Abfallbeseitigung (gem. BetrKV) Personentage	4303 11.200,22 EUR	01.08.2014 31.07.2015	36077,000Per 365,000Per	11.200,22 EUR 113,32 EUR
Allgemeinstrom (gem. BetrKV) Einheiten	4303 1.114,99 EUR	01.08.2014 31.07.2015	73,000Stk 1,000Stk	1.114,99 EUR 15,27 EUR
Allgemeinstrom / Tiefgarage (gem. BetrKV) Einheiten	4303 -----	01.08.2014	73,000Stk	2.494,60 EUR

darunter in der zweiten Zeile der ersten Spalte steht der jeweils für die Kostenstelle anzusetzende **Verteilerschlüssel** (hier z. B. „Personentage“).

In der **zweiten Spalte** ist die Nummer der betreffenden **Wohnungseinheit** aufgelistet (da diese statisch ist, bleibt sie in den folgenden Positionen identisch).

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Abfallbeseitigung (gem. BetrKV) Personentage	4303 11.200,22 EUR	01.08.2014 31.07.2015	36077,000Per 365,000Per	11.200,22 EUR 113,32 EUR
Allgemeinstrom (gem. BetrKV) Einheiten	4303 1.114,99 EUR	01.08.2014 31.07.2015	73,000Stk 1,000Stk	1.114,99 EUR 15,27 EUR
Allgemeinstrom / Tiefgarage (gem. BetrKV) Einheiten	4303 -----	01.08.2014	73,000Stk	2.494,60 EUR

In der zweiten Zeile steht dann der **Gesamtbetrag der Kostenstelle**, welcher im gesamten Wirtschaftsjahr auf alle Einheiten zu verteilen ist.

In der **dritten Spalte** ist der Abrechnungszeitraum für die entsprechende Einheit aufgeführt. In der ersten Zeile das **Anfangsdatum** und in der zweiten Zeile das **Ablaufdatum** (jeweils entsprechend dem für das Wirtschaftsjahr anzusetzenden Mietzeitraum).

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Abfallbeseitigung (gem. BetrKV) Personentage	4303 11.200,22 EUR	01.08.2014 31.07.2015	36077,000Per 365,000Per	11.200,22 EUR 113,32 EUR
Allgemeinstrom (gem. BetrKV) Einheiten	4303 1.114,99 EUR	01.08.2014 31.07.2015	73,000Stk 1,000Stk	1.114,99 EUR 15,27 EUR
Allgemeinstrom / Tiefgarage (gem. BetrKV) Einheiten	4303 -----	01.08.2014	73,000Stk	2.494,60 EUR

In der **vierten Spalte** stehen die Umlagewerte. In der ersten Zeile der **gesamt auf das Haus anzusetzende Anteil** und in der zweiten Zeile der auf die entsprechende Einheit **entfallene Anteil**.

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Abfallbeseitigung (gem. BetrKV) Personentage	4303 11.200,22 EUR	01.08.2014 31.07.2015	36077,000Per 365,000Per	11.200,22 EUR 113,32 EUR

Kostenkonto Umlageart	Einheit Kosten im Abr.-Zeitraum	Anteiliger Abr.-Zeitraum	Umlage ges. Umlage ant.	Ges.-Betrag Ant.-Betrag
Abfallbeseitigung (gem. BetrKV) Personentage	4303 11.200,22 EUR	01.08.2014 31.07.2015	36077,000Per 365,000Per	11.200,22 EUR 113,32 EUR
Allgemeinstrom (gem. BetrKV) Einheiten	4303 1.114,99 EUR	01.08.2014 31.07.2015	73,000Stk 1,000Stk	1.114,99 EUR 15,27 EUR
Allgemeinstrom / Tiefgarage (gem. BetrKV) Einheiten	4303	01.08.2014	73,000Stk	2.494,60 EUR

In der **fünften und letzten Spalte** finden Sie in der ersten Zeile den **Gesamtbetrag für das Haus** zu der Kostenstelle und in der zweiten Zeile den im Abrechnungszeitraum für Sie entfallenen **Betrag der Einheit** zugeordnet.

WICHTIG:

Manchmal wird Euro aufgrund der begrenzten Spaltenbreite in EU oder in EUR abgekürzt.

Berechnung der Personentage

Es werden alle Personen Tag genau abgerechnet. Jeder Bewohner wird demnach in der Anzahl der Tage, längstens für den gesamten Wirtschaftszeitraum bzw. bis zu seinem Vertragsablauf berechnet. Längstens also 365 Tage = 1 Person und im Schaltjahr 366 Tage = 1 Person.

Beispiel:

Es haben im gesamten Wirtschaftsjahr (kein Schaltjahr) 4 Personen in der Wohnung gewohnt, so ist der Anteil 4 * 365 Tage = 1.460 Tage

Berechnung der Einheiten

Steht im Verteilerschlüssel als Angabe „Einheiten“, so ist damit die Verteilung nach der Anzahl der im Haus befindlichen Wohn- und/oder Geschäftseinheiten gemeint.

Beispiel:

Das Haus hat gesamt 73,000 Stck. Wohnungen. Sie haben eine Wohnung angemietet, so ist 1,000 Stck. aufgeführt und in der Kostenstelle entsprechend 1/73stel auf Sie umgelegt worden.

Berechnung von Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil spiegelt ungefähr die Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche der Wohnung oder des Geschäfts wieder.

Dieser Anteil ist gemäß dem Aufteilungsplan den einzelnen Wohn- und/oder Geschäftseinheiten fest zugeordnet und grundbuchlich in der Teilungserklärung hinterlegt. Der Wert ist für die Berechnung der Kostenverteilung unveränderbar und vorgegeben.

Beispiel:

Wenn das gesamte Haus einen gesamten Miteigentumsanteil (abgekürzt Ant.) von 10.000,000 hat, und der auf Ihre Einheit entfallene Anteil beträgt 106,000 Ant., so tragen Sie 106/10.000stel .

Berechnung von Quadratmetern Wohn- bzw. Nutzfläche

Die Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche der Wohnung wird gemäß vorliegender Werte (Bauzeichnung / Aufmaß) ermittelt und im Mietvertrag festgehalten. Diese Angabe bleibt der Wohnung so lange zugeordnet, bis dass eine bauliche Veränderung vorgenommen wird und sich dadurch die Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche verändert.

Beispiel:

Wenn das gesamte Haus eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von 10.000,000 qm hat, und für die Wohnung vertraglich eine Wohn- bzw. Nutzfläche von 106,000 qm vereinbart wurde, so tragen Sie 106/10.000stel .

Wir hoffen Ihnen durch diese Erklärung etwas behilflich zu sein, durch die schwer verständliche Materie der Betriebskostenabrechnung durchzufinden. Sollten Sie dennoch Fragen haben oder gerne Einblick in Rechnungen nehmen wollen, so setzen Sie sich bitte während unserer Bürozeiten, montags bis donnerstags von 9:00 bis 12:30 Uhr zwecks Absprache in Verbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team der

A.F.I. Agentur für Immobilien

Sandra Notthoff