

BRUNATA METRONA

Qualität, die zählt!

Betriebskosten



**Einfach
und sicher
abrechnen**

Wir wollen, dass Sie auf der sicheren Seite sind

Die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung kostet Sie viel Mühe und Zeit. Trotz größter Sorgfalt besteht – bedingt durch die sich stetig ändernde Gesetzeslage – die Gefahr von Fehlern. Die Rechtssicherheit einer Betriebskostenabrechnung ist ein sehr wichtiges Thema: Sie müssen sicherstellen, dass Ihre Abrechnung auch vor Gericht Bestand hat und dass Sie als Vermieter die Ihnen entstandenen Kosten notfalls auch einklagen können.

Unsere Dienstleistung der Betriebskostenabrechnung hat sich seit über 15 Jahren millionenfach bewährt:

- Stetige Anpassung der Abrechnung an neue rechtliche Rahmenbedingungen
- Abrechnung durch BRUNATA-METRONA als neutraler Partner schafft Vertrauen und reduziert Nachfragen
- Keine Softwareupdates oder jährlichen Überprüfungen des Excel-Formats
- Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung aus einer Hand – von BRUNATA-METRONA



Was uns so sicher macht

Macht das Leben einfach leichter

- Transparent
- Leicht nachvollziehbar
- Übersichtliche Kostenaufstellung
- Abbildung sämtlicher Kosten- und Verteilschlüssel



Weitere Informationen unter
[www.brunata-muenchen.de/
betriebskostenabrechnung](http://www.brunata-muenchen.de/betriebskostenabrechnung)
oder
[betriebskostenabrechnung@
brunata-muenchen.de](mailto:betriebskostenabrechnung@brunata-muenchen.de)

**Das sollte
es Ihnen
wert sein**

Betriebskosten



Betriebskosten sind:

Betriebskostenart gem. § 2 der BetrKV	Häufig verwendete Umlageschlüssel
Grundsteuer	Wohn-/Nutzfläche
Wasser	Verbrauch
Abwasser/Entwässerung	Verbrauch
Warmwasser	Verbrauch
Heizung	Verbrauch
Aufzug	Anzahl Nutzeinheiten
Straßenreinigung	Anzahl Nutzeinheiten
Müllbeseitigung	Anzahl Nutzeinheiten
Gebäudereinigung/Ungezieferbeseitigung	Anzahl Nutzeinheiten
Gartenpflege	Anzahl Nutzeinheiten
Beleuchtung	Wohn-/Nutzfläche
Kaminkehrer	Wohn-/Nutzfläche
Sach- und Haftpflichtversicherung	Anzahl Nutzeinheiten
Hausmeister	Anzahl Nutzeinheiten
Antenne/Kabel/Sat-TV	Anzahl Nutzeinheiten
Einrichtung der Wäschepflege	Anzahl Nutzeinheiten
Sonstige Betriebskosten	nach Vereinbarung

Der Betriebskostenkatalog des § 2 der Betriebskostenverordnung ist für das Wohnraummietrecht abschließend, das heißt, es können keine individualvertraglichen Vereinbarungen, die über die Aufzählung hinausgehen, in Ihrem Mietvertrag vereinbart werden.

Was sind Betriebskosten?

Unter Betriebskosten versteht man wiederkehrende Kosten Ihrer vermieteten Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Gebäude oder dem Grundstück entstehen. Die Betriebskosten müssen dabei nicht immer in der gleichen Höhe oder jährlich anfallen.

Auch Kosten wie etwa die Eichung der Kaltwasserzähler im Sechs-Jahres-Turnus zählen zu den Betriebskosten.

Welche Betriebskosten im Einzelnen dazugehören, wird innerhalb des Wohnraummietrechts in der Aufzählung des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) dargestellt.



Betriebskosten

Betriebskosten



Wie können Betriebskosten auf Ihre Mieter umgelegt werden?

Die Übernahme der Betriebskosten kann entweder als eine monatliche Betriebskostenpauschale oder -vorauszahlung zuzüglich zur Miete vereinbart werden. Bei der Betriebskostenpauschale entfällt eine Betriebskostenabrechnung, da alle Kosten bereits mit den monatlichen Zahlungen abgegolten sind. Der Vermieter trägt dabei das Risiko, ob die tatsächlichen Kosten mit der vereinbarten Pauschale deckungsgleich sind.

Bei einer Betriebskostenvorauszahlung zahlt der Vermieter einen monatlichen Abschlag. Am Ende der Abrechnungsperiode ist der Vermieter verpflichtet, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, in der die tatsächlichen Kosten mit den geleisteten Vorauszahlungen des Mieters verrechnet werden. Dabei können sich eine eventuelle Nachzahlung oder ein Guthaben für den Mieter ergeben.

Was zählt nicht zu den Betriebskosten?

Nicht alle Kosten, die in Ihrer Liegenschaft entstehen, sind umlagefähig. Reparaturkosten jeglicher Art oder Ersatzteilkosten dürfen nicht an Ihre Mieter weitergegeben werden. Auch Verwaltungskosten zählen nicht zu den Betriebskosten.

Welche vertraglichen Vereinbarungen müssen getroffen werden?

Die Umlage der Betriebskosten auf Ihre Mieter muss ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden. Sofern Sie keine Vereinbarung getroffen haben, gelten die Betriebskosten als bereits in der Miete enthalten. Die Umlagevereinbarung in Ihrem Mietvertrag kann die einzelnen Betriebskosten entweder namentlich nennen oder auf die Aufzählung in § 2 der Betriebskostenverordnung verweisen.



Betriebskosten

Betriebskosten



Wie werden Betriebskosten verteilt?

Grundsätzlich können Sie den Verteilerschlüssel der Betriebskosten frei in Ihrem Mietvertrag bestimmen. Sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Eine Ausnahme besteht bei einer verbrauchsabhängigen Erfassung der Nebenkosten wie etwa bei den Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten.

Bis wann müssen die Betriebskosten abgerechnet werden?

Im Wohnraummietrecht müssen Sie innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen abrechnen. Wird diese Frist versäumt, verlieren Sie nach § 556 Abs. 2 BGB den Anspruch auf etwaige Nachforderungen.

Die Betriebskostenabrechnung für jeden einzelnen Nutzer der Liegenschaft enthält sowohl eine komplette Aufstellung der Gesamtkosten als auch unter dem Abschnitt „Ihre Abrechnung“ die individuelle Berechnung der anteiligen Kosten.

BRUNATA METRONA Kaltwasserkosten- und Betriebskosten-Abrechnung

Erstellt im Auftrag von: Hans Muternann, Mutenmannstr. 1, 81379 München
 Für Nutzereinheit: Mutter-Brauerei, Mutenmannstr. 10, 81379 München, EG 11
 Liegenschafts-Nr.: A-000021
 Nutzereinheit-Nr.: 1
 Verwaltungs-Nr.: 1988.001.02

50699 5 Abrechnungszeitraum: 01.04. - 31.03.
 Ihr Nutzungszeitraum: 01.04. - 31.03.
 Abrechnung erstellt am 12.11.

1 Aufstellung der Betriebskosten				2	
Nr.	Kostenart	Gesamt-betrag EUR	Gesamteinheiten der Liegenschaft	Betrag je Einheit	
1	Strom	1.612,45	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	2,119885
2	Brandversicherung	337,50	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	0,442890
3	Gebäudeversicherung	863,30	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	1,132748
4	Haftpflichtvers.	425,00	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	0,557713
5	Hausräumung	1.142,40	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	1,499133
6	Pflege d. Außenanlagen	422,45	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	0,554367
7	Grundsteuer	2.209,82	762,0400 m ² Wohn-Nutzfläche	=	2,900005
8	Müllabfuhr/Wohnungen	750,00	16.000 Personen	=	46,875000
9	Kabellanschlußgebühren	1.240,00	8.000 Wohneinheiten	=	155,000000
10	Hausteiler	2.400,00	1.000,0000 Prozente	=	2,400000
11	Müllabfuhr/Sewerte	1.011,50	881,2700 Euro	=	1,147775
12	Aufzug	1.368,50	11.000 Einheiten	=	124,409090
13	Wartung - Parkdeck	493,85	17.000 Stellplätze	=	29,050000
14	Eichservice	178,50	11.000 Anzahl Zähler	=	16,227272
15	Wasser - Kanal	6.402,95	1.499,5200 Kubikmeter	=	4,269999
16	Heiz- und Warmwasserkosten lt. gesonderter Abrechnung	13.759,78			
Summe der Betriebskosten		24.618,00			

3 Ihre Abrechnung						
Nr.	Kostenart	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Zeitfaktor	Ihre enthaltene Kosten EUR	enthalten MWST EUR
1	Strom	2,119885	x 156,15 m ²	=	330,41	52,74
2	Brandversicherung	0,442890	x 156,15 m ²	=	69,16	0,00
3	Gebäudeversicherung	1,132748	x 156,15 m ²	=	176,88	0,00
4	Haftpflichtvers.	0,557713	x 156,15 m ²	=	87,09	0,00
5	Hausräumung	1,499133	x 156,15 m ²	=	234,09	37,38
6	Pflege d. Außenanlagen	0,554367	x 156,15 m ²	=	86,55	13,82
7	Grundsteuer	2,900005	x 156,15 m ²	=	452,83	0,00
10	Hausteiler	2,400000	x 250,00 Prop.	=	600,00	0,00
11	Müllabfuhr/Sewerte	1,147775	x 581,27 Euro	=	667,16	0,00
12	Aufzug	124,409090	x 1,00 Einhe.	=	124,40	19,87
13	Wartung - Parkdeck	29,050000	x 3,00 Stell.	=	87,15	13,91
14	Eichservice	16,227272	x 1,00 Zahl.	=	16,23	2,40
15	Wasser - Kanal	4,269999	x 768,19 m ³	=	3.271,63	107,01
16	Heiz- und Warmwasserkosten lt. gesonderter Abrechnung				2.649,01	422,98
Ihre Gesamtkosten abzüglich anteilige MWSt.					8.852,59	670,27
Ihre Gesamtkosten netto + 19,4 % Mehrwertsteuer					8.182,32	1.554,64
Ihre Gesamtkosten Brutto					9.736,96	
Ihre Vorauszahlung Heiz- und Warmwasserkosten					2.400,00	6.000,00
Ihre Vorauszahlung Betriebskosten						
Ihre Nachzahlung					1.336,96	

BRUNATA Wohnservice GmbH & Co. KG, Elise-Wächter-Str. 118B 81849 München
 1,14 EUR (inkl. MwSt.) pro Woche An dem Bestellen Termin, Nachkalkulationen: 3,42 EUR (inkl. MwSt.) pro Woche

- 1 Zusammenstellung der Gesamtkosten pro Betriebskostenposition
- 2 Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- 3 Berechnung des Anteils des Mieters
- 4 Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Betriebskosten

**Einfach
und sicher
abrechnen**



**BRUNATA
METRONA**

Qualität, die zählt!

BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
81366 München
Telefon (089) 7 85 95-0, Fax 7 85 95-100
www.brunata-muenchen.de
info@brunata-muenchen.de

Hausadresse:
Aidenbachstraße 40, 81379 München
BRUNATA-Servicecenter
flächendeckend in Bayern und Berlin,
Brandenburg und Sachsen.