NEBENKOSTEN

leicht verständlich

www.gww-wiesbaden.de

Anlage 1 – Nebenkostenabrechnung

MUSTER

Abrechnungszeitraum: 01.01.2013–31.12.2013 (365 Tage) ← 1
Ihr anteiliger Zeitraum: 01.01.2013–31.12.2013 (365 Tage) ← 2
Mieteinheit: 0009.9999.9999.9999.99 – Musterstraße 1, Wiesbaden ← 3
Mieter: Max Mustermann

4 Kostenart	5 Gesamtbetrag	6 Tage	7 Anteilsberechnung		8 Ihr Anteil
Grundsteuer	8.519,74	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	263,68
Niederschlagswasser	571,20	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	17,68
Straßenreinigung	149,04	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	4,61
Müllabfuhr	5.178,00	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	160,25
Abfallmanagement § 35a	5.368,32	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	166,14
Allgemeine Beleuchtung	1.589,37	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	49,19
Haftpflichtversicherung	78,84	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	2,44
Wohngebäudeversicherung	2.293,52	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	70,98
Fernsehversorgung/Rundfunk	1.130,40	365/365 Tage	1,00 / 12,00	Einheit	94,20
Fernsehversorgung/Rundfunk	2.260,80 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Wasserkosten	1.930,79	365/365 Tage	76,64 / 825,44	BK-Nutzfläche	179,27
Wasserkosten	2.050,12 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Entwässerung	2.218,80	365/365 Tage	76,64 / 825,44	BK-Nutzfläche	206,01
Entwässerung	2.365,00 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Heiz- u. ggf. Warmw. (Abrechn. lt. Anl.)	45.460,90		2.135,18 /45.460,90	Heizung und Warmw.	2.135,18
Kaltwasserkosten (Abrechnung lt. Anl.)	4.011,65 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Hauswart § 35a	305,25	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	9,45
Bürgersteigreinigung § 35a	1.417,92	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	43,88
Bürgersteigreinigung	198,96	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	6,16
Gebäudereinigung § 35a	1.221,00	365/365 Tage	76,64 / 825,44	BK-Nutzfläche	113,37
Gebäudereinigung § 35a	2.064,28 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Gebäudereinigung	64,20	365/365 Tage	76,64 / 825,44	BK-Nutzfläche	5,96
Gebäudereinigung	64,20 Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen				
Winterdienst § 35a	1.595,46	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	49,38
Winterdienst	362,30	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	11,21
Gartenpflege § 35a	2.738,63	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	84,76
Gartenpflege	402,30	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	12,45
Wartung Filter § 35a	40,70	365/365 Tage	76,64 / 2.476,32	BK-Nutzfläche	1,26
Gesamtkosten	**95.651,69**	← 9 →			**3.687,51**

Ausschnitt aus einer Nebenkostenabrechnung

§ 35a = Steuerbegünstigter Anteil nach § 35a EStG, siehe auch Anlage 2 ← 10

Sofern in einzelnen Zeilen der Abrechnung „Kosten, die nur auf andere Mieter entfallen" aufgeführt ist, handelt es sich um Kosten Ihrer Wirtschaftseinheit, an denen Sie nicht beteiligt sind. Diese Zeilen dienen nur zu Ihrer Information und haben keinen Einfluss auf Ihr Abrechnungsergebnis. Die Gesamtkosten für die Kostenposition ergeben sich aus der Summe der Kosten mit und ohne Ihrer Beteiligung. 11

Erläuterung zu den Umlagefaktoren:

	Umlegungsart	Verrechnungseinheit	Gesamteinheiten	Ihr Anteil
BK-Nutzfläche	Haus	9999.9999	825,44 qm	76,64 qm
BK-Nutzfläche	Wirtschaftseinheit	9999	2.476,32 qm	76,64 qm
Einheit	Haus	9999.9999	12,00 Whg.	1,00 Whg.
Heizung und Warmwasser	Wirtschaftseinheit	9999	45.460,90 EUR	2.135,18 EUR

12

Erläuterung zu Wirtschaftseinheiten: Der Abrechnung können Kosten mehrerer Gebäude zugrunde liegen. Der Vermieter ist dazu berechtigt, zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen. Für Ihre Abrechnung liegen folgende zusammengefasste Einheiten zugrunde: 9999.99 Musterstraße 1–7. 13

Weitere Erläuterungen (Beispiel): Der Messbetrag für die Grundsteuer wurde von der Landeshauptstadt Wiesbaden ab dem 01.01.2013 erhöht. 14

Erläuterungen zur Nebenkostenabrechnung

① Der **Abrechnungszeitraum** entspricht dem Zeitraum, für den die angefallenen Nebenkosten abgerechnet werden.

② **Ihr anteiliger Zeitraum** entspricht Ihrem Nutzungszeitraum.

③ Genaue Zuordnung der Nebenkosten durch Angabe von **Mieteinheitsnummer, Straße, Ort und Name**.

Die einzelnen Nebenkosten

④ In der Spalte **Kostenart** werden alle dem Eigentümer in Rechnung gestellten Nebenkosten aufgeführt.

⑤ Der **Gesamtbetrag** pro Kostenart enthält die entstandenen Gesamtkosten pro Kostenart und dient im Weiteren zur Berechnung Ihres Anteils.

⑥ **Tage** – hier können Sie den Anteil Ihrer berechneten Tage ersehen.

⑦ In der Spalte **Anteilsberechnung** können Sie jeweils Ihren Anteil sowie die Gesamtanteile der Wirtschaftseinheiten (z. B. BK-Nutzfläche oder Anzahl Wohnungen) erkennen. Eine genaue Erläuterung zu den Wirtschaftseinheiten und zu den Umlagefaktoren können Sie der 2. Seite Ihrer Nebenkostenabrechnung entnehmen.

⑧ Aus der Berechnung der Spalten 5 bis 7 ergibt sich **Ihr Anteil** der Nebenkosten. Sollte der unter 1 genannte Abrechnungs-zeitraum nicht mit Ihrem unter 2 genannten anteiligen Zeitraum übereinstimmen, wird bei dieser Berechnung auch nur Ihr anteiliger Nutzungszeitraum berücksichtigt.

⑨ Die **Gesamtkosten** enthalten die insgesamt in Rechnung gestellten Nebenkosten, sowie Ihren Anteil an den Gesamtkosten.

⑩ Seit dem Jahr 2007 wird der **steuerbegünstigte Lohnkostenanteil nach § 35a EStG** separat in Ihrer Abrechnung ausgewiesen. Die Aufteilung nach Lohn-und Materialkosten wird bei der Rechnungserstellung durch die Servicefirmen vorgegeben. Die Material- und Lohnkosten werden auf der Nebenkostenabrechnung untereinander aufgeführt, dabei werden die Lohnkosten mit § 35a aufgeführt. Die Steuerbescheinigung gem. § 35a EStG zur Vorlage beim Finanzamt erhalten Sie mit der Anlage 2 der Nebenkostenabrechnung. Auf der Einkommensteuererklärung können Sie die entsprechenden Kosten eintragen. Bei weiteren Fragen zum Ansatz dieser Kosten wenden Sie sich bitte an das für Sie zuständige Finanzamt.

Erläuterungen zu den Nebenkosten

⑪ Information über »**Kosten, die nur auf andere Mieter**« entfallen.

⑫ Auf der 4. Seite Ihrer Abrechnung werden Ihnen unter dem Punkt »**Erläuterungen zu den Umlagefaktoren**« die einzelnen Umlagefaktoren erklärt, mit dem Gesamtanteil und Ihrem Anteil.

⑬ Hier wird Ihnen mitgeteilt, welche Gebäude zu einer **Wirtschaftseinheit** zusammengefasst wurden.

⑭ Hier finden Sie spezielle Informationen zur aktuellen bzw. zur nächsten Nebenkostenabrechnung, z. B. dass Gebühren angehoben wurden.

GWW

Das Anschreiben zu Ihrer Nebenkostenabrechnung

Dem Anschreiben zu Ihrer Nebenkostenabrechnung können Sie den Namen des zuständigen Ansprechpartners, seine Telefonnummer und die E-Mailadresse entnehmen. Bei Fragen können Sie also direkt mit ihm Kontakt aufnehmen. Zudem ist unsere Bankverbindung aufgeführt, falls Sie eine Nachforderung erhalten haben und diese an uns überweisen müssen.

Wenn Sie an unserem Lastschrifteinzugsverfahren teilnehmen, wird eine Nachforderung automatisch eingezogen.

Jede Mieteinheit hat eine 18-stellige Nummer und eine exakte Standortbeschreibung für die Wohnung. Bitte teilen Sie uns diese Daten bei allen Anfragen mit!

Zusammensetzung des Abrechnungsergebnisses

– Ihr Anteil an den Gesamtkosten

– Umlageausfallwagnis
(*fällt nur bei öffentlich geförderten Wohnungen an*)

– ./. Soll-Vorauszahlungen
(*Vorauszahlungen im abgerechneten Zeitraum*)

– Guthaben bzw. Nachforderung

Danach teilen wir Ihnen die für Sie aktuell hinterlegte Bankverbindung mit und wie die Auszahlung des Guthabens erfolgt bzw. eine eventuelle Nachforderung verrechnet wird.
Sollte Ihre Bankverbindung nicht mehr aktuell sein, bitten wir um schriftliche Angabe der neuen Bankverbindung. Es erfolgt außerdem die Zusammensetzung Ihrer Grundmiete und eventueller Änderungen.

Wie können Sie Ihre Vorauszahlungen kontrollieren?

Auf dem unteren Teil der Nebenkostenabrechnung teilen wir Ihnen jedes Jahr die Zusammensetzung Ihrer bisher gezahlten Miete mit, aufgeteilt in Grundmiete, Mietverbesserung, Vorauszahlungen für Wasser und Kanalkosten, Betriebskosten und Heizung. Außerdem bekommen Sie eine eventuelle Veränderung Ihrer monatlichen Vorauszahlungen mitgeteilt und den Zeitpunkt, ab dem die neuen Vorauszahlungen Ihre Gesamtmiete verändern werden.

Beispiel für die neue Berechnung einer Vorauszahlung

	Bisher	Veränderungen	Ab 01.07.14
Grundmiete	350,00		350,00
Wertverbesserung	12,50		12,50
Vorauszahlung Wasser- und Kanalkosten	40,00	+ 10,00	50,00
Vorauszahlung Betriebskosten	50,00		50,00
Vorauszahlung Heizung	80,00	+ 15,00	95,00
Gesamtbetrag	**532,50**	**+ 25,00**	**557,50**

Erläuterung des Beispiels:

Für die ersten 6 Monate beträgt die Vorauszahlung monatlich noch 170,00 EUR. Ab dem 01.07.14 erhöht sich die Vorauszahlung um insgesamt 25,00 EUR, sodass danach noch sechs Monate jeweils 195,00 EUR an Vorauszahlungen zu leisten sind (Jahresgesamtbetrag 2.190,00 EUR).

Diese Berechnung betrifft die Vorauszahlungen für das aktuelle Jahr, welches im darauffolgenden Jahr abgerechnet wird.

Um die Vorauszahlungen Ihrer aktuellen Nebenkostenabrechnung zu berechnen, müssen Sie also die Abrechnung aus dem Vorjahr zur Hand nehmen.

Ihr Ansprechpartner

Haben Sie Fragen zu Ihrer Nebenkostenabrechnung oder etwas nicht ganz verstanden? Dann helfen wir Ihnen gerne weiter.

Ihren persönlichen Ansprechpartner finden Sie auf der Nebenkostenabrechnung, Seite 1, rechts oben.

Sollte dieser nicht zu erreichen sein, wenden Sie sich bitte an die Abteilung KBM-Nebenkosten.

Abteilung KBM-Nebenkosten

Büro: Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Eingang über die Bahnhofstraße 52

Telefon: 0611 1700-155
Fax: 0611 1700-198
E-Mail: kbm_nebenkosten@gww-wiesbaden.de

Stand: 11/2014

GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Kronprinzenstraße 28
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 1700-0

www.gww-wiesbaden.de