

Nebenkostenabrechnung:

Zeitraum

Die NK-Abrechnung bezieht sich immer auf ein Jahr (12 Monate). Bei der Campus Company GmbH wird wegen der Semester der Zeitraum 01.10.-30.09. gewählt. Alle Rechnungen über diesen Zeitraum werden zusammengestellt und für die Abrechnung zugrundegelegt. Auch bei Mietern, die vor Ablauf des o.g. Zeitraums ausziehen, müssen alle Rechnungen der 12 Monate berücksichtigt werden, um eine ordnungsgemäße Abrechnung zu gewährleisten.

Was darf umgelegt werden?

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Lasten- Personenaufzug
- Straßenreinigung/Müllabfuhr
- Hausreinigung Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Beleuchtung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Gemeinschaftsantennenanlage
- Breitbandkabelnetz
- Sonstige Betriebskosten

Überblick: Das können sonstige Betriebskosten sein

- Müllschlucker/-absauganlagen
- Überprüfung der Feuerlöschgeräte
- Überprüfung der Blitzableiter
- Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen (Beispiele: Schwimmbad, Sauna)
- Wartung von Lüftungsanlagen
- Abwasserreinigung
- Alarm-/Türöffneranlage
- Wartung von Sprinkleranlagen und Rauchmeldern
- Videoüberwachung
- Sondermüll-Entsorgung
- Kosten für Bereitschaftsdienste
- Überprüfungen der Brennstoffversorgung

Wie werden die Kosten umgelegt?

Die Kostenarten werden unterschiedlich auf die Mieter umgelegt. Gebräuchlich

- m²,
- kWh,
- m³,

Monate. Gibt es während des Abrechnungszeitraums einen Nutzerwechsel, ist die Umlage bei m² und Monate nur anteilig auf die Nutzungsdauer gerechnet.

Soweit wir verbrauchsabhängig umlegen können, machen wir davon Gebrauch, ansonsten taucht meist der Umlageschlüssel m² auf. Verbrauchsabhängig werden Strom, Warm- und Kaltwasser, Heizung umgelegt. Die größten Differenzen tauchen bei der Frage von Erstattung oder Nachzahlung bei diesen Positionen auf, d.h. *Sie haben die Höhe Ihrer Nebenkostenabrechnung in der Hand!*

Wie sieht Ihre Betriebskostenabrechnung aus?

Die Nebenkostenabrechnung ist in zwei Bereiche unterteilt. Die Betriebskostenabrechnung beinhaltet alle umlagefähigen Kosten außer Warmwasser und Heizung, diese Kosten werden in der Energieabrechnung umgelegt.

Beginnen wir bei der **Betriebskostenabrechnung**. Oben rechts ist der Abrechnungszeitraum angegeben, darunter der Nutzungszeitraum. Hier ist erkennbar, dass es evtl. einen Nutzerwechsel im Appartement während des Abrechnungszeitraums gegeben hat. Ebenfalls ist hierüber auszuschließen, dass ein längerer Zeitraum als tatsächlich bewohnt berechnet wurde.

Für die aufgeführten Positionen, z.B. Grundsteuer, Versicherung, Strom liegen alle relevanten Rechnungen vor. Sie können nach kurzer telefonischer Rücksprache bei uns eingesehen werden. Sie können Kopie gegen Kostenerstattung verlangen. Es ist auch nicht sicher, dass bei jeder Abrechnung immer alle Positionen vorkommen, z.B. sind nicht immer Kosten für Feuerlöscher oder die Beseitigung von Sortierresten beim Müll angefallen.

Die Position Wasser und Abwasser beinhaltet die Verbräuche der Kalt- und Warmwasseruhren inkl. der Gebühren für Kanal.

Die Position „Nutzerbezogene Kosten“ wird zwar auf jeder Abrechnung aufgeführt, aber letztendlich wird diese Position nur denen berechnet, die während des Abrechnungszeitraum ein- oder ausgezogen sind. Es handelt sich hier um Ein- oder Auszüge und deswegen erforderliche Sonderablesungen durch Kalorimeta. Sind sie also im Abrechnungszeitraum weder ein- noch ausgezogen, liegt dieser Wert bei Null.

Die Verbrauchswerte für Strom, Wasser und Heizung werden folgendermaßen ermittelt:

Für die Zählerwerte zum Stichtag 30.09. (wenn kein Nutzerwechsel vorliegt) werden die Differenzen zwischen Anfangs- und Endstand, gebildet, also der Verbrauch festgestellt und umgelegt. Liegt ein Nutzerwechsel vor, kommen die Werte, die beim Aus- oder Einzug festgestellt wurden zum Tragen.

Die Energieabrechnung von Kalorimeta

Bei der **Energieabrechnung** werden alle Positionen umgelegt, die über die Fernwärme versorgt werden, sprich Heizung und Warmwasser. Hierbei ermittelt die Fa. Kalorimeta die Kosten, die die Heizungsanlage benötigt hat, um den Gesamtverbrauch des Gebäudes an Warmwasser herzustellen. Die verbliebenen Kosten werden für die Heizung berechnet. Die Heizungskosten werden nach dem Schlüssel 70% auf Verbrauch und 30% auf Grundkosten (m²) umgerechnet. Dies ist gesetzlich so vorgesehen. Gleiches gilt für das Warmwasser.

Heizung in der WG

Der Verbrauch für die Heizung bei Wohngemeinschaften wird folgendermaßen ermittelt: Jeder Mieter hat eine eigene Heizung in seinem Zimmer, diese wird nur auf diesen Mieter umgelegt. Der Verbrauch der Heizung der Allgemeinflächen (Bäder, Küche, Flur) wird anteilig auf die Mieter der WG umgelegt. Gleiches gilt für den Wasserverbrauch. Die Mieter eines 1er App. bekommen auch nur den Verbrauch Ihrer Wasseruhren berechnet, bei WG's wird der Verbrauch aller Uhren anteilig auf die Mieter verteilt. Die Wasserkosten der Uhren im Waschraum werden ebenfalls auf die Mieter umgelegt, da diese Uhren für die Gebäudereinigung vorgehalten werden.

Wurde während des Abrechnungszeitraums Wasser und Strom für Reparaturarbeiten verbraucht, wurden die Kosten, die auf die Mieter umgelegt wurden, entsprechend reduziert.

Wurde das Appartement während des Abrechnungszeitraums nur anteilig genutzt, werden die Grundkosten für Warmwasser und Heizung anhand der Gradtagstabelle (hat der Gesetzgeber vorgeschrieben) berechnet.

Nachzahlung oder Rückzahlung?

So wird Ihr Kostenanteil errechnet und von Ihren Vorauszahlungen, die Sie laut Mietvertrag leisten in Abzug gebracht.

Je nach Nutzerverhalten gibt es dann eine Gutschrift oder Nachzahlung. Beispielsweise kann der Verbrauch von Kaltwasser zwischen 8 m³ und 75 m³ liegen. Das haben Sie in der Hand.

Was hat die Geschäftsleitung der Campus Company GmbH getan?

1. Überprüfung aller Versicherungsverträge auf Angemessenheit und Kosten-Leistungsverhältnis.
2. Nachverhandlungen mit OIE und FH, um gemeinsam Kosten zu sparen.
3. Versuch, das Müllkonzept zu überarbeiten.
4. Reduzierung der Hausmeisterkosten
5. Einfrieren der Staffelmiete
6. Renovierung der Gemeinflächen, Austausch der Teppiche
7. Stundung der Nebenkosten bis heute.