

Hausnebenkosten- abrechnung



**BRUNATA
METRONA**

Einfach. Mehr. Qualität.



Komfortabel, rechtssicher und entlastend

Die richtige und rechtssichere Abrechnung ist die Grundlage einer effizienten Verwaltung und einer funktionierenden Kommunikation mit Ihren Mietern und Eigentümern. Transparenz und Nachvollziehbarkeit vermeiden Diskussionen und Nachfragen. Mit BRUNATA-METRONA stehen Sie auf der sicheren Seite, auch bei kurzfristigen gesetzlichen Änderungen werden alle rechtlichen Grundlagen berücksichtigt. Sie erhalten die jährliche Gesamtabrechnung als fertige Buchungsunterlage sowie die Einzelabrechnungen für Ihre Nutzer aus einer Hand und minimieren so Ihren Aufwand.

+ Ihr Plus

- Jahresabrechnung Ihrer Heiz- und Hausnebenkosten aus einer Hand
- Abrechnung durch neutralen Partner erhöht das Vertrauen Ihrer Nutzer
- Stetige Anpassung der Abrechnung an aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen
- Keine Softwareupdates oder zeitintensive manuelle Bearbeitung
- Nachvollziehbarkeit der Abrechnung reduziert Nachfragen Ihrer Nutzer
- Auf Wunsch Ausweis der Mehrwertsteuer
- Besonderer Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35a EStG möglich

Alles aus einer Hand

Eine Abrechnung aus einer Hand schafft Klarheit für Nutzer und entlastet Verwalter. Machen Sie es sich einfach, kombinieren Sie Ihre Heiz- und Wasserkostenabrechnung mit der Hausnebenkostenabrechnung. Zusätzlich bieten wir Ihnen nützliche Dienstleistungen zum Thema Energietransparenz. So profitieren Sie und auch Ihre Nutzer von der millionenfachen Erfahrung eines zuverlässigen, neutralen Dienstleisters.

Weitere Informationen unter

www.brunata-metrona.de/hausnebenkostenabrechnung





Häufig gestellte Fragen

Was sind Hausnebenkosten?

Unter Hausnebenkosten versteht man wiederkehrende Kosten Ihrer vermieteten Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Gebäude oder dem Grundstück entstehen. Die Hausnebenkosten 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 Hausnebenkosten. Welche Hausnebenkosten im Einzelnen dazugehören, wird innerhalb des Wohnraummietrechts in der Aufzählung des § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) dargestellt.

Hausnebenkosten sind

Betriebskostenart gem. § 2 der BetrKV	Umlageschlüssel z.B.
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 Kostenkatalog 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 zählt nicht zu den Hausnebenkosten?

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 Hausnebenkosten.

Welche vertraglichen Vereinbarungen müssen getroffen werden?

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

Wie können Hausnebenkosten auf Ihre Mieter umgelegt werden?

Die Übernahme der Hausnebenkosten kann entweder als monatliche Kostenpauschale oder als Vorauszahlung zuzüglich zur Miete vereinbart werden. Bei der Kostenpauschale entfällt eine Hausnebenkostenabrechnung, da alle Kosten bereits mit den monatlichen Zahlungen abgegolten sind. Der Vermieter trägt dabei das Risiko, ob seine tatsächlichen Kosten durch die vereinbarte Pauschale gedeckt werden.

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

Wie werden Hausnebenkosten verteilt?

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

Bis wann müssen die Hausnebenkosten abgerechnet werden?

Im Wohnraummietrecht müssen Sie innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode über die vom Mieter geleisteten Vorauszahlung abrechnen. Wird diese Frist versäumt, verlieren Sie nach § 556 Abs. 3 BGB den Anspruch auf etwaige Nachforderungen.

03.2016 · 6026 · 98350 · 9514