

Prüfungsergebnis Ihrer Nebenkostenabrechnung

Unsere Vorgehensweise

Wir prüfen jede Nebenkostenabrechnung sehr gründlich und sind immer interessiert daran, jeden Abrechnungsfehler zu finden. Unsere Analyse haben wir in einem Prüfbericht zusammengefasst und in mehrere Abschnitte aufgeteilt.

Die Auswertung Ihrer Nebenkostenabrechnung beginnt im **Teil 2**. Hier stellen wir die Werte Ihrer Abrechnung den Werten des Vorjahres gegenüber (falls vorhanden) - Abweichungen werden prozentual ausgegeben - evtl. neu hinzugekommene Positionen sind sofort erkennbar.

Gleichzeitig sehen Sie, ob die einzelnen Positionen durch den Mietvertrag abgedeckt sind. Weiterhin sehen Sie die durchschnittlichen Werte, die wir für Deutschland im Jahr 2012 für diese Positionen ermittelt haben, auf Ihre Wohnungsgröße und den Mietzeitraum abgestimmt.

Teil 3 beinhaltet konkrete Ausführungen, was genau in Ihrer Nebenkosten - und Heizkosten-Abrechnung überprüft wurde. Des Weiteren finden Sie in diesem Abschnitt alle festgestellten Abweichungen Ihrer Abrechnung, bei denen es Einsparpotentiale gibt oder welche Positionen nicht berechnet werden dürfen.

Im **Teil 4** erhalten Sie konkrete Hinweise und Empfehlungen für das weitere Vorgehen. Wir geben Ihnen Argumentationshilfen gegenüber dem Vermieter und was dabei zu beachten ist.

Selbstverständlich beantworten wir auch gerne nach Erhalt des Prüfberichts Ihre konkreten Fragen zu Ihrer Abrechnung und wie zugesagt, die Prüfung von Belegen, die Sie möglicherweise nachträglich von Ihrem Vermieter anfordern. Auf der letzten Seite finden Sie unsere Rechnung, mit der Bitte diese, falls noch nicht geschehen, innerhalb der nächsten 7 Tage zu begleichen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen !

Ihr imcona Team

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen wie folgt zur Verfügung:

| | |
|---------|--|
| Mo - Fr | 09:00 – 18:00 Uhr |
| Telefon | 0621 - 43726117 |
| Mobil | 0176 - 21812765 |
| Mail | kontakt@imcona.de |

Inhalte

| | |
|---|----------|
| Teil 1 - Ihre Auftragsdaten | 3 |
| Teil 2 - Ihre Nebenkosten im Überblick | 4 |
| 2.1 Übersicht Ihrer Nebenkosten – falls vorhanden auch zum Vorjahr | 4 |
| 2.2 Vergleich zu Durchschnittswerten Deutschland Basis 2012 - Grafik..... | 4 |
| Teil 3 - Analyse Ihrer Nebenkosten | 5 |
| 3.1 Ihre Nebenkostenwerte im Vergleich | 5 |
| 3.2 Allgemeine Prüfung der Nebenkostenabrechnung | 5 |
| 3.3 Bewertung allgemeine Anforderungen..... | 5 |
| 3.4 Positionen im Einzelnen | 6 |
| 3.5 Heizkostenabrechnung..... | 6 |
| Teil 4 - Weiteres Vorgehen | 7 |
| 4.1 Unsere Empfehlung..... | 7 |
| 4.2 Besonderer Hinweis..... | 7 |

Teil 1 - Ihre Auftragsdaten

Auftragsnummer: 20140000

Auftraggeber: Frau
XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
12345 XXXXXXXX

Auftrag vom: 02.07.2014

Eingang Unterlagen: 03.07.2014

Geprüfte Unterlagen: Kopie Nebenkosten-Abrechnung 2013
Kopie Nebenkosten-Abrechnung 2012
Kopie Mietvertrag (vollständig)

Erstellt am: 03.07.2014

Objekt: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

geprüft durch: Detlev Adler
Mo - Fr 09:00 – 18:00 Uhr
Telefon 0621 – 43726117
Mobil 0176 – 21812765
Mail kontakt@imcona.de

Teil 2 - Ihre Nebenkosten im Überblick

Wir haben Ihre eingereichten Heiz- und Nebenkostenunterlagen intensiv gesichtet und die relevanten Daten zusammengeführt. Nachfolgend finden Sie Ihre Betriebskostenpositionen strukturiert und - unter Berücksichtigung von Nutzungsdauer, Gradtagzahlen und Wohnfläche - übersichtlich zusammengefasst.

2.1 Übersicht Ihrer Nebenkostenpositionen

| Nebenkostenart | | Abrechnung Vorjahr 2012 | Ihre letzte Nebenkosten-Abrechnung 2013 | Abweichung vom Vorjahr | Abweichung Ihrer NK Werte 2013 vom Durchschnittswert in % |
|--------------------------|-------------------|-------------------------|---|------------------------|---|
| | für Anzahl Monate | 12 | 12 | | |
| | Jahr uK* | 2012 | 2013 | 2013 <-> 2012 | |
| Grundsteuer | ● | 98,19 € | 98,19 € | 0,00% | 26,66% |
| Wasser/Abwasser | ● | 491,14 € | 791,15 € | 61,08% | 372,95% |
| Heizung | ● | 328,19 € | 535,66 € | 63,22% | 11,26% |
| Warmwasser | ● | 0,00 € | 0,00 € | --- | --- |
| Müll | ● | 92,80 € | 92,80 € | 0,00% | 33,79% |
| Straßenreinigung | ● | 0,00 € | 0,00 € | --- | --- |
| Aufzug | ● | 0,00 € | 0,00 € | --- | --- |
| Reinigung | ● | 47,92 € | 82,59 € | 72,35% | 34,95% |
| Hauswart | ● | 57,58 € | 64,72 € | 12,40% | -36,55% |
| Versicherungen | ● | 53,32 € | 76,73 € | 43,90% | 10,63% |
| Kabel-TV | ● | 0,00 € | 0,00 € | --- | --- |
| Allgemeinstrom | ● | 90,24 € | 66,28 € | -26,55% | 103,06% |
| Schornstein | ● | 0,00 € | 0,00 € | --- | --- |
| Sonstiges | ● | 33,76 € | 25,72 € | -23,82% | -21,20% |
| Gartenpflege/Winterd. | ● | 107,68 € | 117,65 € | 9,26% | 188,36% |
| Nachzahlung | ⊖ | 0,00 € | 198,89 € | --- | 0,00% |
| GESAMT | | 1.400,82 € | 2.150,38 € | 53,51% | 49,73% |
| Wert pro qm/Monat | | 3,43 € | 5,27 € | 53,64% | |

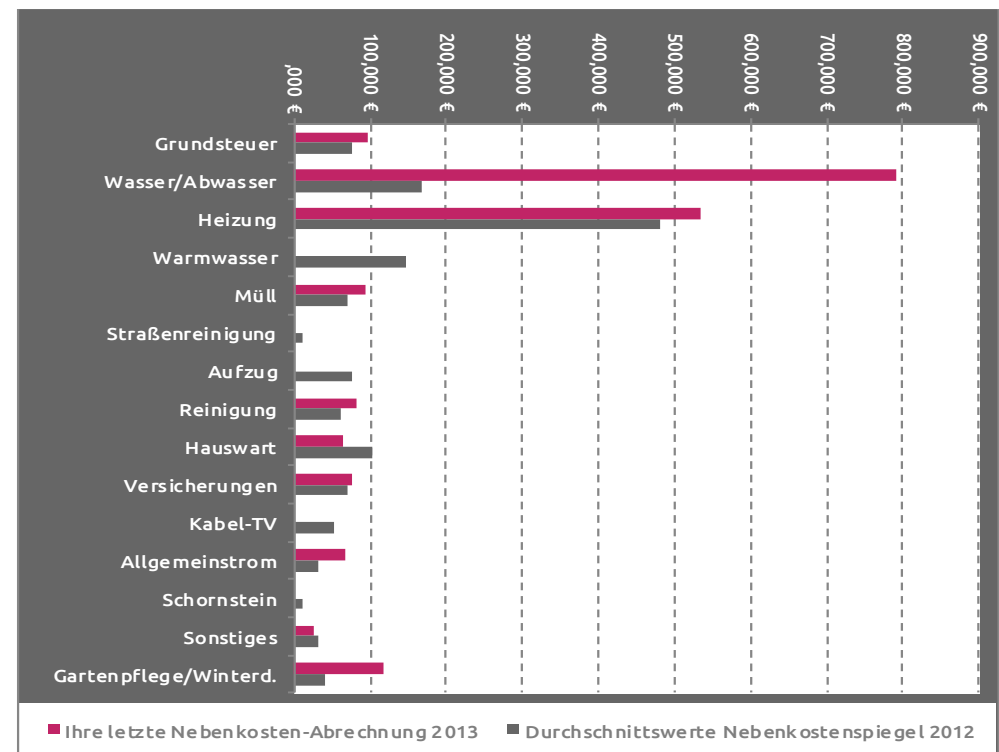
Ihre Mietfläche (qm) **34,00 qm**

| Legende | |
|---------|---------------------|
| uK * | umlagefähige Kosten |
| NK | Nebenkosten |
| ● | ja |
| ⊖ | nein |

Anzahl Nutzungsdauer in Monaten **12**
 abweichende Nutzungsdauer in Monaten im Vorjahr **12**

Gradtagszahlen **1.000 / Tausend**

2.2 Vergleich zu Durchschnittswerten Deutschland Basis 2012 - Grafik



Teil 3 - Analyse Ihrer Nebenkosten

3.1 Ihr Nebenkostenwert pro qm und Monat

Ihr Wert **5,27 €**



Erläuterung:

Ihre umlagefähigen Nebenkosten betragen **5,27 € / qm und Monat** für das Abrechnungsjahr 2013. Dieser Wert liegt über dem durchschnittlichen Wert von **2,53 €/qm und Monat**, der auf Basis 2012 in Deutschland erhoben wurde. Werden alle nach Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten berechnet, liegt der Durchschnittswert bei ca. **3,52 €/qm und Monat**. Die Zahlen in Teil 2 beziehen sich auf das Abrechnungsjahr 2013 und 2012.

In der Spalte „Abweichung Ihrer Nebenkosten Werte 2013 vom Durchschnittswert in %“ (Teil 2 der Auswertung) finden Sie die prozentualen Abweichungen der einzelnen Positionen zu den Durchschnittswerten Deutschland – bezogen auf Ihre Wohnungsgröße und Nutzungszeitraum. Die Durchschnittswerte dienen zur Orientierung und können regional und objektbezogen stark abweichen.

3.2 Allgemeine Prüfung der Nebenkostenabrechnung

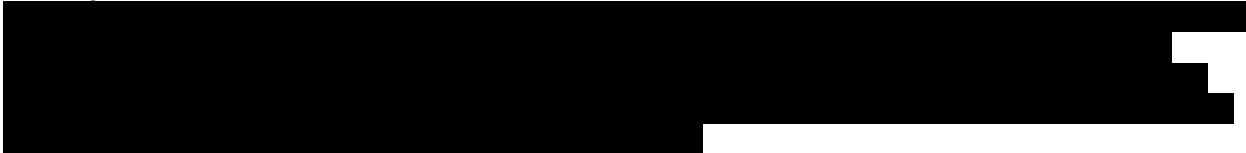


Ihre vorliegende Nebenkostenabrechnung wurde auf folgende Punkte geprüft:

| <i>Prüfung auf...</i> | <i>Analyseergebnis</i> |
|--|------------------------|
| ▪ formelle Korrektheit der Abrechnung | i.O. |
| ▪ Abrechnungszeitraum und Erstellung der Abrechnung | i.O. |
| ▪ rechnerische Richtigkeit der Abrechnung | Nicht i.O. |
| ▪ korrekte Berücksichtigung der Vorauszahlungen | i.O. |
| ▪ korrekte Angabe der Wohnungsfläche/Umlageschlüssel | i.O. |
| ▪ Abgleich der berechneten Positionen mit Mietvertrag | Zu prüfen |
| ▪ Abgleich der berechneten Positionen zum Vorjahr | Abweichungen |
| ▪ Vergleich der berechneten Positionen nach Höhe zum Vorjahr | Abweichungen |

3.3 Bewertung allgemeine Anforderungen

Grundsätzlich entspricht die Neben- und Heizkostenabrechnung den Anforderungen – sowohl formell als auch inhaltlich. In Ihrem Mietvertrag wurde eine wirksame Umlage der Nebenkosten vereinbart – die Positionen sind einzeln aufgezählt bzw. es wird auf die Betriebskostenverordnung verwiesen. Die berechneten Nebenkostenpositionen sind somit gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähig.

3.4 Positionen im Einzelnen

- **Grundsteuer** (umlagefähig nach § 2 Nr. 1 BetrKV)
- **Wasser/Abwasser** (umlagefähig nach § 2 Nr. 2 und 3 BetrKV)

- **Müll** (umlagefähig nach § 2 Nr. 8 BetrKV)
- **Hausreinigung** (umlagefähig nach § 2 Nr. 9 BetrKV)
Die Hausreinigungskosten haben sich fast verdoppelt – **Belegeinsicht und Erläuterung Ihres Vermieters notwendig**
- **Hausmeister** (umlagefähig nach § 2 Nr. 14 BetrKV)
- **Versicherungen** (umlagefähig nach § 2 Nr. 13 BetrKV)
Die Versicherungskosten sind um über 40% gegenüber Vorjahr gestiegen – dies ist nicht nachvollziehbar – **Belegeinsicht und Erläuterung Ihres Vermieters notwendig**
- **Allgemeinstrom** (umlagefähig nach § 2 Nr. 11 BetrKV)
- **Schornsteinreinigung** (umlagefähig nach § 2 Nr. 12 BetrKV)
- **Gartenpflege/Winterdienst** (umlagefähig nach § 2 Nr. 10 BetrKV)
- **Sonstiges** (umlagefähig nach vertraglicher Vereinbarung gem. § 2 Nr. 17 BetrKV)
- **Kosten TG (Strom etc.)**

(-45,60 €)
- **Nachzahlung HK 2012**

(-198,89 €)

3.5 Heizkostenabrechnung

Heiz – und Warmwasserkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten wurden nach der Heizkostenverordnung abgerechnet. Der Aufbau der Heizkostenabrechnung ist korrekt, auch die Aufteilung in Grundkosten und Verbrauchskosten wurde korrekt durchgeführt.

Die abgelesenen und berechneten Verbrauchseinheiten Heizung sind schlüssig, jedoch liegt Ihr persönlicher Verbrauch gut 20 % über Vorjahr. Auffällig ist, dass sich die Brennstoffkosten um 70% und auch die bezogene Gasmenge sich um mehr als 50% erhöht haben. Dies führt, zusammen mit Ihrem gestiegenen Verbrauch zu rund 60% mehr Heizkosten als 2012.

Auch dies ist in dieser Höhe ohne weitere Erläuterung nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen hierzu Einsicht in die Belege Gaslieferung.

Teil 4 - Weiteres Vorgehen

4.1 Unsere Empfehlung

Einspruch gegen die Abrechnung 2013:

- a) gegen die Berechnung der Heizkosten. (siehe Bericht)
- b) gegen die Berechnung der Abwasserkosten (siehe Bericht)
- c) Nachweis und Erläuterung für extrem gestiegene Versicherungskosten sowie Hausreinigungskosten.
- d) Gegen die Berechnung der Position „Nachzahlung HK 2012“ (-198,89 €)
- e) Gegen die Berechnung der Kosten für Tiefgarage (-45,60 €)

Ihre Abrechnung wird sich also um mindestens 244,49 € vermindern, wir gehen davon aus, dass nach Prüfung der anderen o.g. Punkte dieser Betrag eher noch höher ausfallen wird.

4.2 Gesonderter Hinweis

Als Mieter können Sie Ihren Anteil an den Positionen Hausmeister, Gartenpflege und Reinigung (nur Arbeitsleistungen ohne Material) steuerlich geltend machen. (§35a Einkommensteuergesetz)

Sie haben als Mieter einen rechtlichen Anspruch auf eine entsprechende Bescheinigung Ihres Vermieters bzw. Ihrer Hausverwaltung.

Von vielen Hausverwaltungen wird dieser Anteil bereits in der Nebenkostenabrechnung explizit aufgeführt und für den Mieter ausgewiesen.

Hier noch der Artikel:

[REDACTED]

[REDACTED] Nach einem Rekordhoch bei den Abwassergebühren in den Jahren 2005 und 2006 befinden sich die Kosten für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser seitdem auf dem Sinkflug - zur Freude der Grundstückseigentümer.

Hausbesitzer zahlen ab dem 1. Januar 2013 nach einem Beschluss des Betriebsausschusses, den der Stadtrat am Montag noch bestätigen muss, nur noch 3,75 Euro pro Kubikmeter für den üblichen Vollanschluss Schmutzwasser.

Gegenüber dem laufenden Jahr ist das eine Kostensenkung um 25 Cent pro Kubikmeter. Das macht bei einem Durchschnittshaushalt mit einem Wasserverbrauch von 200 Kubikmetern rund 50 Euro im Jahr aus. Gegenüber dem Höchststand in den Jahren 2005 und 2006 sind die Kosten sogar um 40 Cent gesunken.

Beim Vollanschluss Niederschlagswasser sind die Kosten von 1,42 Euro pro Kubikmeter im Jahr 2004 kontinuierlich auf voraussichtlich 1,04 Euro im kommenden Jahr zurückgegangen. Grund für die Senkung ist nach Angaben der Stadtverwaltung die stetige Reduzierung der Schulden und die damit verbundene Senkung der Zinsbelastung.

Auch konnten die Unterhaltungs- und Personalkosten in den vergangenen Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau gehalten werden. So ist die Senkung der Gebühren trotz einer Anhebung der Mehrwertsteuer um drei Prozent im Jahr 2007 sowie gestiegener Energie- und Materialkosten möglich gewesen.

Das Kanalnetz der Stadt verfüge über einen hohen Qualitätsstandard. Von einem Sanierungsstau könne durch die über die Jahre verteilte Erneuerung und Sanierung der Kanäle keine Rede sein. Unterjährig käme es zu keinen größeren unerwarteten Reparaturkosten. Gleiches gelte für Qualität und Ausstattung der insgesamt 82 Sonderbauwerke.

[REDACTED]

[REDACTED]