

Anlage 1 zum Mietvertrag

Nebenkosten Übersicht

Nebenkosten sind umlagefähige Kosten, die neben der Kaltmiete entstehen. Die Aufteilung in Betriebskosten (kalte Kosten) und Heiz- und Warmwasserkosten (warme Kosten) dient in erster Linie der Kontrolle über Einsparungsmöglichkeiten und soll zum sorgsamem Umgang mit Ressourcen anhalten. -(siehe BetrKV) sowie (HeizkostenV)-

<u>1.) Betriebskosten</u>	<u>Umlageschlüssel</u>
-Grundsteuer	qm
-Gebäudeversicherung	qm
-Haftpflichtversicherung	qm
-Straßenreinigung	qm
-Müllgebühren / Müllabfuhr	qm
-Hauswart, Gartenpflege, Reinigung, Winterdienst, Baumverschnitt	qm
-Trinkwasser (Verbrauchserfassung über KW-Zähler)	cbm
-Niederschlagswasser	qm
-Verbrauchsabhängige Kosten (Miete, Verbrauchserfassung, Zählereinrichtung-)	qm
-Allgemeinstrom/ Hauslicht	qm
-Dachrinnenreinigung	qm
- Gebühr bei Nutzerwechsel (Ein-/Auszug)	NW
- Aufzüge (Wartung, Gebühren, Strom)	qm
-Abwasser/Schmutzwasser (Verbrauch an Wasserentnahme gesamt)	cbm
- Rauchmelder & Brandmeldeanlage (Wartung,Gebühren,Strom)	qm
-Ungezieferbeseitigung	qm
- Legionellen Überprüfung (Gebühren)	qm
- regelmäßige Kosten der Prüfung und Funktionsfähigkeit sowie Reinigung von technischen Anlagen (Alarmanlage, Heizung)	qm

2.) Heiz- und Warmwasserkosten-

Kosten der Heizanlage-

- Brennstoffkosten
- Betriebsstrom Heizanlage
- Gebühr Verbrauchserfassung
- Schornsteinfeger (Immissionsmessung & Reinigung)
- Miete / Wartung Zählereinrichtung zur Verbrauchserfassung

Zusatzkosten Heizung

- Miete /Wartung Geräte -Heizkostenverteiler (HKV)/ Wärmemengenzähler (WMZ)

Zusatzkosten Warmwasser

- Miete / Wartung Geräte Warmwasserzähler (WWZ)

2.4. Berechnungsbeispiel Heiz- und Warmwasserkostenanteile

Beispielwerte:	Warmwasserverbrauch gesamt	250 m ³
	Kosten der Heizanlage	6500,00 EUR
	Zusatzkosten Heizung	320,00 EUR
	Zusatzkosten Warmwasser	170,00 EUR
	Gesamtverbrauch Gas	125000 kWh
	Heizfläche gesamt	650,00 qm
	Gesamteinheiten Heizkostenverteiler	52000 E
	Anzahl Gradtage gesamt (1.1.-31.12.03)	1000 Gradtage
	Anzahl Tage gesamt (1.1.-31.12.03)	365 Tage
	Heizfläche Mieter	73,50 qm
	Verbrauch WW Mieter	35,00 m ³
	Einheiten Heizkostenverteiler	2600 E
	Anzahl Gradtage Mieter (1.6.-31.12.03)	430 Gradtage
	Anzahl Tage Mieter (1.6.-31.12.03)	214 Tage

Die Heizanlage ist auf 60C Erwärmung eingestellt und hat einen Heizwert von 1,00. Die Kostenaufteilung erfolgt im Verhältnis 30 zu 70 Prozent.

Formel Warmwasserkosten lt. § 9.2 Heizkostenverordnung, Erwärmung auf 60C:

$$2,5 \times 250 \text{ m}^3 \times (60\text{C} - 10) / 1,00 \text{ (Heizwert)} = 31250 \text{ kWh Gas}$$

$$31250 \text{ kWh} / 125000 \text{ kWh} \times 100 = 25,00 \% \text{ des Gesamtverbrauchs}$$

$$6500,00 \text{ EUR} \times 25,00 / 100 = 1625,00 \text{ EUR Kosten für Warmwasser-Erwärmung}$$

$$\begin{aligned} \text{Warmwasserkosten} &= \text{Kosten Warmwasser-Erwärmung} + \text{Zusatzkosten Warmwasser} \\ &= 1625,00 \text{ EUR} + 170,00 \text{ EUR} \\ &= 1795,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Mieteranteile:

30% Grundkosten Warmwasser / Fläche gesamt / Tage gesamt x Fläche Mieter x Tage Mieter

$$(1795,00 \text{ EUR} \times 30 / 100) / 650 \text{ qm} / 365 \times 73,5 \text{ qm} \times 214 = 35,70 \text{ EUR}$$

70% Verbrauchskosten Warmw. / Warmwasser gesamt x Verbrauch WW Mieter

$$(1795,00 \text{ EUR} \times 70 / 100) / 250 \text{ m}^3 \times 35 \text{ m}^3 = 175,91 \text{ EUR}$$

Heizkosten = Kosten Heizanlage – Kosten Warmwasser-Erwärmung + Zusatzkosten Heizung
= 6500,00 EUR – 1625,00 EUR + 320,00 EUR
= **5195,00 EUR**

Mieteranteile:

30% Grundkosten Heizung / Fläche gesamt / Gradtage ges. x Fläche Mieter x Gradtage Mieter
(5195,00 EUR x 30 / 100) / 650 qm / 1000 GT x 73,5 qm x 430 GT = **75,77 EUR**

70% Verbrauchskosten Heizung / Gesamteinheiten HKV x Einheiten HKV Mieter
(5195,00 EUR x 70 / 100) / 52000 E x 2600 E = **181,82 EUR**

In diesem Beispiel ergeben sich also Kostenanteile für Heizung und Warmwasser in Höhe von insgesamt **469,20 EUR**.