

GÜLTIGER MIETVERTRAG DER JEWEILS ABZURECHNENDEN EINHEIT

Im jeweils gültigen Mietvertrag sollten Sie unbedingt vorher nachschauen, welche konkreten Umlageschlüssel (Verteilerschlüssel) Sie mit Ihrem Mieter vereinbart haben. Sicher finden Sie hier auch Hinweise zu den m²-Flächen Ihrer Wohnung sowie ggf. den vereinbarten Abrechnungszeitraum.

JAHRESABRECHNUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT VON IHREM AKTUELLEN VERWALTER DER WOHNANLAGE DER JEWEILS ABZURECHNENDEN EINHEIT

Aus der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft erhalten Sie in der Regel alle Informationen über die Kosten und die Verteilung der Kosten auf Ihre Wohneinheiten. Auch über das Wirtschaftsjahr und die Abrechnungszeiträume Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Achtung: Hier könnten ggf. ganz andere Verteilerschlüssel verwendet worden sein, als die, die Sie mit Ihrem Mieter in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben. Sollte es hier zu Abweichungen kommen, verwenden Sie bitte unbedingt die Verteilerschlüssel aus Ihrem Mietvertrag oder versuchen Sie sich mit Ihre Mieter gütlich auf die Verteilung der Kosten gem. Ihrer Verwalterabrechnung zu einigen. Alle Vereinbarungen halten Sie aber bitte schriftlich fest! Dies könnte allerdings auch erst für den nächsten Abrechnungszeitraum, nach Ihrer Klärung mit dem Mieter rechtlich zulässig sein, da rückwirkende Änderungen solcher Dinge von Ihrem Mieter nicht unbedingt akzeptiert werden müssen. Sollten alle Frage geklärt oder von vorn herein alles für Sie klar sein, können Sie die meisten Angaben die später für die Erstellung der Mieter-Nebenkostenabrechnung benötigt werden aus Ihrer Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen. Wenn Sie sich hier unsicher sind, befragen Sie einen Fachanwalt oder auch wir können Ihnen hier ggf. (kostenpflichtig) weiterhelfen.

HEIZKOSTENABRECHNUNG (z.B. Abrechnungen der Firmen Minol, ISTA, Techem, Unimess, Bfw, Teha), WENN SIE KEINE ETAGENHEIZUNG IN IHRER WOHNUNG HABEN

Die Heizkostenabrechnung ist ein Bestandteil der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), wenn Ihre Wohnanlage mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet ist. Sollte der Abrechnungszeitraum Ihres Mieters mit dem Wirtschaftsjahrzeitraum der Wohnungseigentümergeinschaft übereinstimmen, können Sie exakt den gleichen Wert für die Einzelkosten eingeben, der auch bei Ihnen auf der Jahresabrechnung ausgewiesen ist.

Sollten Sie für Ihren Mieter einen kürzeren Zeitraum (aufgrund Auszug oder Einzug während des Wirtschaftsjahres) abrechnen müssen, haben Sie hier bei der Mieter-Nebenkostenabrechnung von HVeasy zwei Möglichkeiten:

1) **Sie haben eine Zwischenabrechnung Ihres Heizkostenabrechnungsdienstes?** Dann geben Sie für den Einzelwert einfach exakt den Wert ein, den Ihr Abrechnungsdienst auf dem Einzelabrechnungsnachweis für den entsprechenden Abrechnungszeitraum für Ihren Mieter ausgewiesen hat.

2) **Es war nicht möglich oder gewünscht eine Zwischenablesung durchzuführen?** Dann tragen Sie den Ganzjahreswert für ihre Wohneinheit an der entsprechenden Stelle ein. Unser Tool rechnet Ihnen dann selbstständig den anteiligen Zeitraum anhand von Gradtagszahlen (gem. Heizkostenverordnung) für den entsprechenden Abrechnungszeitraum Ihres Mieters aus.

Bitte legen Sie beim Versenden der Mieter-Nebenkostenabrechnung unbedingt eine Kopie der Heizkostenabrechnung für den entsprechenden Abrechnungszeitraum Ihres Mieters bei!

GRUNDSTEUERBESCHEID ODER GRUNDSTEUERBERECHNUNG DER JEWEILS ABZURECHNENDEN EINHEIT

Den Grundsteuerbescheid Ihrer Wohnung erhalten Sie direkt von Ihren zuständigen Finanzamt. Diese Kosten sind im Normalfall auch nicht in Ihrer Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten. Wenn Sie es in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben, können die die Kosten der Grundsteuer voll auf Ihren Mieter umlegen und in Ihrer Abrechnung der HVeasy berücksichtigen. Hierzu hält das Mieternebenkostenabrechnungstool der HVeasy ein eigenes Eingabefeld bereit, in das Sie den gesamten Jahresgrundsteuerbetrag Ihres Bescheides eintragen können.

Bitte legen Sie beim Versenden der Mieternebenkostenabrechnung eine Kopie Ihrer Grundsteuerabrechnung bei

 ABRECHNUNGEN ZU KLEINREPARATUREN FÜR IHRE JEWEILS ABZURECHNENDE EINHEIT

Achten Sie bei den Rechnungen zu Kleinreparaturen bitte genau auf die Vereinbarung „Kleinreparaturenklausele“ in Ihrem Mietvertrag. Diese können von Mietvertrag zu Mietvertrag völlig unterschiedlich sein. Es gibt auch eine gesetzliche Höchstgrenze zur Verpflichtung der Übernahme dieser Kosten Ihres Mieters im Einzelfall und als Jahresgesamtbetrag.

In der Regel sollten die Kosten im Einzelfall eine Höhe von 75,00 bis 100,00 EUR nicht übersteigen. Das bedeutet für Sie: Liegt der Rechnungsbetrag für die entsprechende einzelne Kleinreparatur insgesamt „unter“ oder „exakt gleich“ dem vereinbarten Einzelbetrag in Ihrem Mietvertrag für Kleinreparaturen, muss der Mieter diese Kosten übernehmen. Liegt jedoch der Rechnungsbetrag nur einen Cent über dem Vereinbarten Einzelbetrag müssen Sie als Vermieter diese Kosten komplett tragen. Eine anteilige Berechnung des Betrages bis zur Höhe des vereinbarten Einzelübernahmebetrages ist rechtlich unzulässig.

Weiterhin ist zu beachten, dass in den einzelnen Mietverträgen auch eine Jahreshöchstgrenze zur Übernahme solcher Kleinreparaturen vereinbart ist. Diese dürfte in aller Regel, nach derzeitiger herrschender Rechtsmeinung einen Prozentsatz von 4 % der Jahreskaltmiete nicht übersteigen.

Bitte legen Sie beim Versenden der Mieternebenkostenabrechnung unbedingt eine Kopie der einzelnen auf Ihren Mieter umgelegten Kleinreparaturen bei!

 KONTOAUSZÜGE IHRES VERMIETUNGSKONTOS FÜR DIE ENTSPRECHENDE ABZURECHNENDE EINHEIT

Hier sollten Sie die tatsächlichen Zahlungen Ihres Mieters bzgl. der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen des entsprechenden Abrechnungszeitraumes überprüfen. (Hat Ihr Mieter auch das bezahlt, was vereinbart war?) Diese Werte („vereinbarte Zahlungen“ und „tatsächlich geleistete Zahlungen“) können sie dann unter einem separaten Punkt bei der Erstellung der Mieter-Nebenkostenabrechnung eingeben.

Die tatsächlich geleistete Zahlung wird dann automatisch während der Online-Erstellung der Nebenkostenabrechnung mit den gesamten Jahreskosten verrechnet, ein Guthaben oder Nachzahlungsbetrag errechnet und ausgewiesen.