

Nebenkosten



So funktioniert
Ihre Abrechnung
der Betriebskosten ↴

Die Nebenkostenabrechnung

In dieser Abrechnung finden Sie alle Ausgaben für das Gebäude, die gesetzlich auf die Bewohner aufgeteilt werden dürfen. Berechnet werden nur die Kosten und die Verbräuche, die wirklich für Ihre Wohnung angefallen sind. Der Zeitraum für die Abrechnung geht immer von Januar bis Dezember, deshalb bekommen Sie die Nebenkostenabrechnung für das laufende Jahr erst im Folgejahr. Die Abrechnung für das Jahr 2026 kommt also im Jahr 2027 bei Ihnen an.

Gutschrift oder Nachzahlung

Sollten Ihre Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten übersteigen, wird Ihnen das Guthaben entsprechend gutgeschrieben. Fällt die Vorauszahlung geringer aus als der tatsächliche Verbrauch, stellen wir Ihnen den Differenzbetrag als Nachforderung in Rechnung. Die genaue Abwicklung der Verrechnung entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenabrechnung.

Anpassung der Vorauszahlung

Weicht die Abrechnung erheblich von Ihren bisherigen Nebenkostenzahlungen ab, wird die monatliche Vorauszahlung angepasst. Grundlage hierfür ist Paragraph 560 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Danach können sowohl Sie als auch wir den monatlichen Abschlag nach einer Abrechnung auf eine angemessene Höhe angleichen. Nachfolgend finden Sie eine Übersicht zu den verschiedenen Positionen, die in einer Betriebskostenabrechnung enthalten sein können. Welche dieser Ausgaben für Ihre Wohnung konkret relevant sind, hängt von Ihrem Mietvertrag und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ab.

Allgemeinstrom

Diese Position umfasst den Energieverbrauch für Lampen rund um das Haus, im Treppenflur, im Keller, im Eingangsbereich und in gemeinsam genutzten Räumen. Der jeweils zuständige Energieversorger erfasst diese Mengen über einen eigenen Zähler für den Allgemeinstrom und stellt sie gesammelt bereit.

Pflege der Außenanlagen

Damit das Wohngebäude und das dazugehörige Grundstück gut gepflegt bleiben, entstehen regelmäßig Ausgaben für Arbeiten im Garten und auf den Grünflächen.

Wohngebäudeversicherung

Die Versicherung deckt finanzielle Schäden ab, die an der Immobilie entstehen. Dazu gehören zum Beispiel Zerstörungen durch Brände, Unwetter, Rohrbruch, Spechtschäden oder mutwillige Beschädigung durch Fremde.

Heizkosten

In unseren Häusern kommen unterschiedliche Heizsysteme zum Einsatz. Bei Wohnungen mit einer eigenen Heiztherme schließen Sie den Vertrag direkt mit dem Gas oder Stromanbieter ab und begleichen die Rechnungen ohne Umwege bei diesem Unternehmen.

Sofern eine zentrale Heizungsanlage das gesamte Haus versorgt, kaufen wir die Energieträger bei den Versorgern ein. Ein beauftragter

Messdienst (Brunata) erfasst den genauen Verbrauch in Ihrer Wohnung und erstellt eine gesetzlich vorgeschriebene Abrechnung. Auf dieser Basis wird genau Ihr Anteil berechnet, sodass Sie ausschließlich Ihre tatsächlich genutzte Wärme bezahlen. Zusätzlich sind in dieser Position die regelmäßigen Prüfungen und Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage enthalten.

Grundsteuer

Diese Abgabe erhebt die jeweilige Stadt. Über den sogenannten Hebesatz legt die Kommune eigenständig fest, wie hoch der Betrag ausfällt. Auf diese Festsetzung gibt es seitens der Vermietung keinen Einfluss.

Hauswart

Oft übernimmt diese Aufgaben eine Person aus der Mieterschaft des Hauses oder einer Wohnanlage und erhält dafür eine kleine monatliche Vergütung. Dieser Hauswart pflegt die Außenbereiche, stellt die Mülltonnen bereit und führt kleine Reparaturen durch.

Abfallsorgung

Unter diesem Posten werden die städtischen Gebühren für die Abholung und Beseitigung des Haushaltsmülls aufgeführt.

Rauchwarnmelder

Zu Ihrer Sicherheit befinden sich in den Wohnungen modernste Funk-Rauchwarnmelder der Firma Brunata. Die Messgeräte melden

technische Störungen oder einen niedrigen Batteriestand von selbst per Funk und schlagen im Notfall sofort Alarm. Die Installation dieser Rauchwarnmelder ist gesetzlich vorgeschrieben.

Reinigung

Falls die Pflege der gemeinsam genutzten Bereiche wie des Treppenhauses an einen externen Dienstleister vergeben ist und nicht von der Hausgemeinschaft selbst übernommen wird, fallen unter diesem Punkt die entsprechenden Gebühren an.

Schornsteinfeger

Die Gebühren für die gesetzlich vorgeschriebenen Prüf- und Messarbeiten des Schornsteinfegers werden hier auf die gesamte Hausgemeinschaft umgelegt. Wer jedoch eine eigene Etagenheizung nutzt, bekommt die dafür anfallenden Kosten direkt zugewiesen.

Straßenreinigung

Unter diese Position fallen die kommunalen Gebühren, die von den Städten für die Säuberung der angrenzenden öffentlichen Straßen erhoben werden.

Winterdienst

Der Winterdienst sichert die Begehbarkeit und Befahrbarkeit der Wege und Zufahrten auf dem Grundstück während der Frost- und Schneeperiode. Er dient der Verkehrssicherheit aller Bewohnerinnen, Bewohner und Gäste.

Wasserversorgung

Der örtliche Wasserversorger misst den gesamten Verbrauch des Gebäudes am Hauptzähler und stellt diesen in Rechnung. Wenn eine Fachfirma damit betraut ist, die genauen Verbräuche der einzelnen Wohnungen abzulesen und aufzuschlüsseln, sind die Gebühren für diesen Service in diesem Posten bereits eingerechnet.

- **Wohnungen mit eigenen Wasserzählern**

Sofern in Ihrer Wohnung entsprechende Messgeräte eingebaut sind, wird genau die Wassermenge berechnet, die Sie persönlich verbraucht haben.

- **Wohnungen ohne eigene Wasserzähler**

Gibt es keine eigenen Zähler in den Räumen, werden die Gesamtkosten des Hauses nach der Wohnfläche aufgeteilt.



Häufig gestellte Fragen

FAQ

Was ist nach dem Erhalt der Nebenkostenabrechnung zu tun?

Nach Erhalt Ihrer Nebenkostenabrechnung bitten wir Sie, je nach Zahlungsart folgende Punkte zu beachten.

Überweisung oder Dauerauftrag: Bitte passen Sie Ihren Dauerauftrag für die künftige Miete an, falls die Miete angepasst werden muss. Eine eventuelle Nachzahlung überweisen Sie bitte separat auf unser Konto. Um Ihnen diesen Aufwand künftig zu ersparen, empfehlen wir die Umstellung auf ein SEPA Lastschriftmandat.

Finanzielle Unterstützung: Sofern Sie Leistungen vom Jobcenter, anderen Ämtern oder Unterstützung von Angehörigen beziehen, leiten Sie eine Kopie dieser Abrechnung bitte umgehend an die zuständige Stelle weiter.

SEPA Lastschrifteinzug: Sie müssen nichts weiter tun, denn wir verrechnen Nachzahlungen oder Guthaben automatisch und passen die künftigen Abbuchungen entsprechend an.

FAQ

Können sich die Nebenkosten bei Genossenschaften ändern?

Ja, auch bei Genossenschaften können die Nebenkosten steigen, aber die Anpassungen richten sich ausschließlich nach den tatsächlich entstandenen Kosten, dass ist deutlich vorhersehbarer als bei privaten Vermietern.

Hauptursachen für höhere Ausgaben sind externe Einflüsse wie steigende Grundsteuern, Energiepreise, teurere Versicherungen oder neue gesetzliche Vorgaben. Auch Modernisierungen können die Umlagen erhöhen, werden den Mitgliedern aber gewöhnlich rechtzeitig angekündigt.

FAQ

Kann ich eine Nachzahlung auch in Raten begleichen?

Sollte es Ihnen nicht möglich sein, den ausstehenden Betrag innerhalb der vorgegebenen Frist komplett zu überweisen, nehmen Sie bitte unverzüglich Kontakt mit uns auf.

Gemeinsam lässt sich schnell eine passende Vereinbarung treffen, beispielsweise durch die Aufteilung der Summe in überschaubare monatliche Teilbeträge.



KONTAKT



E-Mail

info@awg-gruiten.de

Webseite

www.awg-gruiten.de

Telefon

+49 (0) 2104 47255

Fax

+49 (0) 2104 977429

Adresse

Feldstr. 55, 40699 Erkrath



AWG
des Amtes Gruiten eG