



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Profilname: Muster Betriebskostenabrechnung 2010

Profilnr: 4

Profil für Meine Wirtschaftseinheit

Anzahl Abrechnungen: 5

### Kontrolle der Berechnungen / Aufteilung der Gesamtkosten

Kostenart	Aufteilung	Summe	Kontrolle	Prüfung	HNDL Summe	HNDL Kontrolle	Prüfung HNDL
Grundsteuer	Meine Wirtschaftseinheit	-1800,00	-1800,00	OK	0,00	0,00	OK

### Inhaltsverzeichnis der Betriebskostenabrechnung Muster Betriebskostenabrechnung 2010 für Meine Wirtschaftseinheit

Seite	Mieteinheit	Abrechnungszeitraum	Empfänger
1	FON-001	01.01.2010 - 31.07.2010	Leerstand
2	FON-001	01.08.2010 - 31.12.2010	Max Mustermann
3	FON-002	01.01.2010 - 31.12.2010	Melanie Musterfrau
4	FON-003	01.01.2010 - 28.02.2010	Leerstand
5	FON-003	01.03.2010 - 31.12.2010	Firma Berlussimo GmbH



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

### Profilübersicht Muster Betriebskostenabrechnung 2010 Meine Wirtschaftseinheit 2010

Kostenkonto	Bezeichnung	Buchungsnr	Gen. Schl.	Anteil	Aufteilung Kosten	Buchungsdatum	BETRAG	HNDL BETRAG
1000	Grundsteuer	43	m²	100	Wirtschaftseinheit Meine Wirtschaftseinheit	27.01.2010	-600.00	0.00
1000	Grundsteuer	45	m²	100	Wirtschaftseinheit Meine Wirtschaftseinheit	27.08.2010	-600.00	0.00
1000	Grundsteuer	44	m²	100	Wirtschaftseinheit Meine Wirtschaftseinheit	27.04.2010	-600.00	0.00



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

**Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2010 - 31.07.2010**

Berlin, 01.09.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Mieternummer: FON-001 - Wohnraum

Mieter: Leerstand

### Aufteilung Gewerbe- / Wohnfläche

Betriebskostenart	Kosten gesamt 550,00 m²	Gewerbeanteil 50,00 m²	Wohnanteil 500,00 m²
Grundsteuer	-1800,00 €	-163,64 €	-1636,36 €

Betriebskostenart	Gesamtkosten umlagefähige Betriebskosten	Gesamtkosten haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Wohnfläche / Verteilerschlüssel in Mieteinheiten (ME)	Ihre ME	Anteil für Ihre Wohnung haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Beteiligung
Grundsteuer	-1636,36	0,00	500,00 m²	250,00 m²	0,00	-475,22
<b>Gesamtkosten</b>					<b>0,00</b>	<b>-475,22</b>
<b>Ihr Vorschuss/Jahr</b>						<b>0,00</b>
<b>Nachzahlung</b>						<b>475,22</b>



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

**Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum: 01.08.2010 - 31.12.2010**

Berlin, 01.09.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Mieternummer: FON-001 - Wohnraum

Mieter: Max Mustermann

### Aufteilung Gewerbe- / Wohnfläche

Betriebskostenart	Kosten gesamt 550,00 m²	Gewerbeanteil 50,00 m²	Wohnanteil 500,00 m²
Grundsteuer	-1800,00 €	-163,64 €	-1636,36 €

Betriebskostenart	Gesamtkosten umlagefähige Betriebskosten	Gesamtkosten haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Wohnfläche / Verteilerschlüssel in Mieteinheiten (ME)	Ihre ME	Anteil für Ihre Wohnung haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Beteiligung
Grundsteuer	-1636,36	0,00	500,00 m²	250,00 m²	0,00	-342,96
<b>Gesamtkosten</b>					<b>0,00</b>	<b>-342,96</b>
<b>Ihr Vorschuss/Jahr</b>						<b>558,41</b>
<b>Guthaben</b>						<b>215,45</b>



# B E R L U S

## H A U S V E R W A L T U N G

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Max Mustermann  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.11.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-001

Sehr geehrter Herr Mustermann,

aufgrund der uns bisher bekannten Erhöhungen der Kosten für die Müllentsorgung durch die BSR, die Be- und Entwässerungskosten durch die Berliner Wasserbetriebe und die Erhöhung der Kosten für die Hausreinigung, erfolgt hiermit eine Änderung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen auf der Grundlage des § 560 BGB wie nachfolgend aufgeführt ab dem 01.11.2010.

	Derzeitige Miete	Anpassungsbetrag	Neue Miete ab 01.11.2010
Miete kalt	300,00 €	0,00 €	300,00 €
Nebenkosten Vorauszahlung	100,00 €	-31,41 €	68,59 €
	400,00 €	<b>Neue Miete</b>	<b>368,59 €</b>

Die Anpassung des Heiz- und Betriebskostenvorschusses hat eine vertragsverändernde Wirkung, bedarf aber nicht Ihrer Zustimmung. Sollte Sie bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet haben, bitten wir diesen ändern zu lassen. Bei uns vorliegenden Einzugsermächtigung erfolgt automatisch ab 01.11.2010 der Lastschrifteinzug der geänderten Miete.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.



# BERLUSO

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Max Mustermann  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Betriebskostenabrechnung 2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-001

Sehr geehrter Herr Mustermann,

namens und im Auftrag der Eigentümer erhalten Sie nachfolgend die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010 mit entsprechenden Erläuterungen zu den einzelnen Abrechnungspositionen und eventuellen Veränderungen zu vorangegangenen Abrechnungen.

Daraus ergibt sich für Sie folgendes Ergebnis:

Betriebskostenart	Ergebnis	Summe
Betriebskosten	Guthaben	215,45 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>Guthaben</b>	<b>215,45 €</b>

Die Abrechnungsunterlagen können nach vorheriger Terminabsprache bei uns im Büro eingesehen werden. Eventuelle Einwände gegen die Abrechnung sind bitte innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei uns anzuzeigen.

Bei Vorlage einer Einzugsermächtigung wird das Guthaben aus der Abrechnung mit der Miete für den Monat November 2010 verrechnet. Nachzahlungsbeträge werden mit der Zahlung der Miete für den Monat November 2010 mit eingezogen, bitte sorgen Sie für eine ausreichende Kontodeckung bzw. informieren uns unbedingt, falls der Nachzahlungsbetrag nicht per Lastschrift eingezogen werden soll.

Sollte uns keine Einzugsermächtigung vorliegen, bitten wir das Guthaben mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen bzw. den Nachzahlungsbetrag unter Angabe Ihrer Mieternummer FON-001 auf das **Konto 123456789 bei der Berlussimo Bank Berlin, BLZ 111222333** zu überweisen.

Bei verzögerten Mietern ist es uns nicht möglich die Nachzahlungsbeträge per Lastschrift einzuziehen, wir bitten hier um Überweisung auf das o.g. Geldkonto.

Für die Erstattung eines Guthabens bitten wir Sie uns Ihre aktuelle Kontonummer schriftlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

**Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2010 - 31.12.2010**

Berlin, 01.09.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Mieternummer: FON-002 - Wohnraum

Mieter: Melanie Musterfrau

### Aufteilung Gewerbe- / Wohnfläche

Betriebskostenart	Kosten gesamt 550,00 m²	Gewerbeanteil 50,00 m²	Wohnanteil 500,00 m²
Grundsteuer	-1800,00 €	-163,64 €	-1636,36 €

Betriebskostenart	Gesamtkosten umlagefähige Betriebskosten	Gesamtkosten haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Wohnfläche / Verteilerschlüssel in Mieteinheiten (ME)	Ihre ME	Anteil für Ihre Wohnung haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Beteiligung
Grundsteuer	-1636,36	0,00	500,00 m²	250,00 m²	0,00	-818,18
<b>Gesamtkosten</b>					<b>0,00</b>	<b>-818,18</b>
<b>Ihr Vorschuss/Jahr</b>						<b>566,25</b>
<b>Nachzahlung</b>						<b>251,93</b>



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Melanie Musterfrau  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.11.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-002

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

aufgrund der Nachzahlungsbeträge aus der letzten Betriebskostenabrechnung und der uns bisher bekannten Erhöhungen der Kosten für die Müllentsorgung durch die BSR, die Be- und Entwässerungskosten durch die Berliner Wasserbetriebe und die Erhöhung der Kosten für die Hausreinigung ändern wir die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen auf der Grundlage des § 560 BGB wie nachfolgend aufgeführt ab dem 01.11.2010.

	Derzeitige Miete	Anpassungsbetrag	Neue Miete ab 01.11.2010
Miete kalt	250,00 €	0,00 €	250,00 €
Nebenkosten Vorauszahlung	105,00 €	-36,82 €	68,18 €
	355,00 €	<b>Neue Miete</b>	<b>318,18 €</b>

Die Anpassung des Heiz- und Betriebskostenvorschusses hat eine vertragsverändernde Wirkung, bedarf aber nicht Ihrer Zustimmung. Sollte Sie bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet haben, bitten wir diesen ändern zu lassen. Bei uns vorliegenden Einzugsermächtigung erfolgt automatisch ab 01.11.2010 der Lastschrifteinzug der geänderten Miete.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.





# BERLUSO

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Melanie Musterfrau  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Betriebskostenabrechnung 2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-002

Sehr geehrte Frau Musterfrau,

namens und im Auftrag der Eigentümer erhalten Sie nachfolgend die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010 mit entsprechenden Erläuterungen zu den einzelnen Abrechnungspositionen und eventuellen Veränderungen zu vorangegangenen Abrechnungen.

Daraus ergibt sich für Sie folgendes Ergebnis:

Betriebskostenart	Ergebnis	Summe
Betriebskosten	Nachzahlung	-251,93 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>Nachzahlung</b>	<b>-251,93 €</b>

Die Abrechnungsunterlagen können nach vorheriger Terminabsprache bei uns im Büro eingesehen werden. Eventuelle Einwände gegen die Abrechnung sind bitte innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei uns anzuzeigen.

Bei Vorlage einer Einzugsermächtigung wird das Guthaben aus der Abrechnung mit der Miete für den Monat November 2010 verrechnet. Nachzahlungsbeträge werden mit der Zahlung der Miete für den Monat November 2010 mit eingezogen, bitte sorgen Sie für eine ausreichende Kontodeckung bzw. informieren uns unbedingt, falls der Nachzahlungsbetrag nicht per Lastschrift eingezogen werden soll.

Sollte uns keine Einzugsermächtigung vorliegen, bitten wir das Guthaben mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen bzw. den Nachzahlungsbetrag unter Angabe Ihrer Mieternummer FON-002 auf das **Konto 123456789 bei der Berlussimo Bank Berlin, BLZ 111222333** zu überweisen.

Bei verzögerten Mietern ist es uns nicht möglich die Nachzahlungsbeträge per Lastschrift einzuziehen, wir bitten hier um Überweisung auf das o.g. Geldkonto.

Für die Erstattung eines Guthabens bitten wir Sie uns Ihre aktuelle Kontonummer schriftlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

**Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum: 01.01.2010 - 28.02.2010**

Berlin, 01.09.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Mieternummer: FON-003 - Gewerbe

Mieter: Leerstand

### Aufteilung Gewerbe- / Wohnfläche

Betriebskostenart	Kosten gesamt 550,00 m²	Gewerbeanteil 50,00 m²	Wohnanteil 500,00 m²
Grundsteuer	-1800,00 €	-163,64 €	-1636,36 €

Betriebskostenart	Gesamtkosten umlagefähige Betriebskosten	Gesamtkosten haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Wohnfläche / Verteilerschlüssel in Mieteinheiten (ME)	Ihre ME	Anteil für Ihre Wohnung haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	Beteiligung
Grundsteuer	-163,64	0,00	50,00 m²	50,00 m²	0,00	-26,46
<b>Gesamtkosten</b>					<b>0,00</b>	<b>-26,46</b>
<b>Ihr Vorschuss/Jahr</b>						<b>0,00</b>
<b>Nachzahlung</b>						<b>26,46</b>



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

**Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum: 01.03.2010 - 31.12.2010**

Berlin, 01.09.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Mieternummer: FON-003 - Gewerbe

Mieter: Firma Berlussimo GmbH

### Aufteilung Gewerbe- / Wohnfläche

Betriebskostenart	Kosten gesamt 550,00 m²	Gewerbeanteil 50,00 m²	Wohnanteil 500,00 m²
Grundsteuer	-1800,00 €	-163,64 €	-1636,36 €

Betriebskostenart	Gesamtkosten umlagefähige Betriebskosten	Gesamtkosten haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleis- tungen	Wohnfläche / Verteiler- schlüssel in Mieteinheiten (ME)	Ihre ME	Anteil für Ihre Wohnung haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleis- tungen	Beteiligung
Grundsteuer	-163,64	0,00	50,00 m²	50,00 m²	0,00	-137,18
<b>Gesamtkosten</b>					<b>0,00</b>	<b>-137,18</b>
<b>Ihr Vorschuss/Jahr</b>						<b>600,00</b>
<b>Guthaben</b>						<b>462,82</b>



# BERLUSO

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Firma Berlussimo GmbH  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Anpassung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen ab 01.11.2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-003

Sehr geehrter Herr Berlussimo GmbH,

aufgrund der uns bisher bekannten Erhöhungen der Kosten für die Müllentsorgung durch die BSR, die Be- und Entwässerungskosten durch die Berliner Wasserbetriebe und die Erhöhung der Kosten für die Hausreinigung, erfolgt hiermit eine Änderung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen auf der Grundlage des § 560 BGB wie nachfolgend aufgeführt ab dem 01.11.2010.

	Derzeitige Miete	Anpassungsbetrag	Neue Miete ab 01.11.2010
Miete kalt	200,00 €	0,00 €	200,00 €
Nebenkosten Vorauszahlung	50,00 €	-36,28 €	13,72 €
	250,00 €	<b>Neue Miete</b>	<b>213,72 €</b>

Die Anpassung des Heiz- und Betriebskostenvorschusses hat eine vertragsverändernde Wirkung, bedarf aber nicht Ihrer Zustimmung. Sollte Sie bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet haben, bitten wir diesen ändern zu lassen. Bei uns vorliegenden Einzugsermächtigung erfolgt automatisch ab 01.11.2010 der Lastschrifteinzug der geänderten Miete.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.



# BERLUSSIMO

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

Firma Berlussimo GmbH  
Fontanestr. 1

Berlin, 01.09.2010

14193 Berlin

### Betriebskostenabrechnung 2010

Wirtschaftseinheit: Meine Wirtschaftseinheit

Einheit: FON-003

Sehr geehrter Herr Berlussimo GmbH,

namens und im Auftrag der Eigentümer erhalten Sie nachfolgend die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010 mit entsprechenden Erläuterungen zu den einzelnen Abrechnungspositionen und eventuellen Veränderungen zu vorangegangenen Abrechnungen.

Daraus ergibt sich für Sie folgendes Ergebnis:

Betriebskostenart	Ergebnis	Summe
Betriebskosten	Guthaben	462,82 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>Guthaben</b>	<b>462,82 €</b>

Die Abrechnungsunterlagen können nach vorheriger Terminabsprache bei uns im Büro eingesehen werden. Eventuelle Einwände gegen die Abrechnung sind bitte innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung schriftlich bei uns anzuzeigen.

Bei Vorlage einer Einzugsermächtigung wird das Guthaben aus der Abrechnung mit der Miete für den Monat November 2010 verrechnet. Nachzahlungsbeträge werden mit der Zahlung der Miete für den Monat November 2010 mit eingezogen, bitte sorgen Sie für eine ausreichende Kontodeckung bzw. informieren uns unbedingt, falls der Nachzahlungsbetrag nicht per Lastschrift eingezogen werden soll.

Sollte uns keine Einzugsermächtigung vorliegen, bitten wir das Guthaben mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen bzw. den Nachzahlungsbetrag unter Angabe Ihrer Mieternummer FON-003 auf das **Konto 123456789 bei der Berlussimo Bank Berlin, BLZ 111222333** zu überweisen.

Bei verzögerten Mietern ist es uns nicht möglich die Nachzahlungsbeträge per Lastschrift einzuziehen, wir bitten hier um Überweisung auf das o.g. Geldkonto.

Für die Erstattung eines Guthabens bitten wir Sie uns Ihre aktuelle Kontonummer schriftlich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.



# BERLUS

## HAUSVERWALTUNG

Muster Hausverwaltung \* Fontanestr. 1 \* 14193 Berlin \* Inhaber Wolfgang Wehrheim \* Telefon: 89784477 \* Fax: 89784479 \* Email: info@berlus.de

### Einzelergebnisse der Abrechnung

MIETER	Zeitraum	Monate	Summe BK	NK ALT	NK NEU	Summe HK	HK ALT	HK NEU	M. ALT	M. NEU
FON-001 - Leerstand	01.01.2010 - 31.07.2010	7	-475,22							
FON-001 - Max Mustermann	01.08.2010 - 31.12.2010	5	215,45	100,00	68,59				400,00	368,59
FON-002 - Melanie Musterfrau	01.01.2010 - 31.12.2010	12	-251,93	105,00	68,18				355,00	318,18
FON-003 - Leerstand	01.01.2010 - 28.02.2010	2	-26,46							
FON-003 - Firma Berlissimo GmbH	01.03.2010 - 31.12.2010	10	462,82	50,00	13,72				250,00	213,72
			-75,34	255,00	150,49					