

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungszeitraum Betriebskosten 01.01.2023 - 31.12.2023

VONOVIA

Vonovia | Postfach | 44784 Bochum

OE 305E 1F80 0F 9000 F19C
DV 11.24 1,00 Deutsche Post



Herrn
Basel Hlal
und Frau Salma Al Shofe
Mozartstr. 6
77694 Kehl

Kundenservice

Service-Nummer 0234 414700-000

Servicezeiten:
mo. - do. 08:00 - 18:00 Uhr
fr. 08:00 - 15:00 Uhr

Bankverbindung: IBAN: DE38550104000797742925
BIC: AARBDE33DOM

Gläubiger ID: DE73ZZZ00000421381

Vertragsnummer: 1174331003076

Mieter: Herrn Basel Hlal
Objektadresse: Mozartstr. 6
77694 Kehl

Bochum, 06.11.2024

Sehr geehrter Herr Hlal, sehr geehrte Frau Al Shofe,

beigefügt erhalten Sie Ihre Betriebskostenabrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023. Die angefallenen Kosten für Ihre Wohnung sind höher als Ihre Vorauszahlungen. Für Sie ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 614,39 €.

Ihr Abrechnungsergebnis errechnet sich wie folgt:

Anteilige Betriebskosten	1.682,39 €
Vorauszahlungen	- 1.068,00 €
Abrechnungsergebnis: Nachforderung	614,39 €

Bitte beachten Sie:

- Neue Höhe der Vorauszahlung
Die Höhe Ihrer Vorauszahlung bleibt unverändert.
- Anpassung der Gesamtmiete
Ihre Gesamtmiete beträgt ab dem 01.01.2025 monatlich 922,15 €. Die genaue Zusammensetzung der Gesamtmiete finden Sie in Abschnitt 3. der beiliegenden Betriebskostenabrechnung.
- Einmalig zu zahlende Gesamtmiete
Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 müssen Sie 614,39 € nachzahlen. Bitte überweisen Sie am 01.01.2025 einmalig abweichend 1.536,54 €.
- Hinweis zur Zahlung
Sie zahlen Ihre Miete per Überweisung. Bitte passen Sie Ihre Zahlungen wie folgt an:
Bitte überweisen Sie uns am 01.01.2025 einmalig abweichend 1.536,54 €. Ab dem 01.02.2025 beträgt die neue monatliche Zahlung 922,15 €. Die Kontonummer finden Sie in dem Informationsfenster auf der ersten Seite Ihrer Abrechnung. Sofern die Zahlung durch das Amt erfolgt, legen Sie diese Abrechnung bitte dort vor.

Selbstverständlich bieten wir Ihnen die Möglichkeit den Betrag in Raten zu zahlen. So haben Sie den Vorteil, die Belastung auf einen größeren Zeitraum verteilen zu können. Vereinbaren Sie die Ratenzahlung einfach und schnell selbständig über unsere App "Mein Vonovia".

- Hilfen zum Lebensunterhalt

Falls Sie Hilfen zum Lebensunterhalt von einer staatlichen oder kommunalen Einrichtung erhalten, legen Sie dieses Schreiben bitte dort vor, damit die Mietzahlungen entsprechend angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Vonovia Kundenservice GmbH
- im Namen und für Rechnung für Süddeutsche Wohnen GmbH -
Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE147829972

Kennen Sie schon unsere App? Hierüber haben Sie ganz einfach und bequem die Möglichkeit, Ihre Nebenkostenabrechnungen einzusehen und die dazugehörigen Belege zu einzelnen Kostenpositionen runterzuladen.

Auch können Sie selbstständig Ihre Vorauszahlungsleistungen anpassen. All das und vieles mehr bietet unsere App - rund um die Uhr. Laden Sie sich die Mein Vonovia App im App- oder im Google Play-Store herunter.

Ihre Belege können Sie ganz unkompliziert in der „Mein Vonovia App“ einsehen.

Jetzt QR-Code scannen und die "Mein Vonovia App" downloaden:



Alle Informationen zur Wohngeldreform 2023 finden Sie unter www.vonovia.de/wohngeld.

Alle relevanten Informationen zum Thema Datenschutz finden Sie unter www.vonovia.de/datenschutz.

Abrechnungseinheit: ADie Kosten dieser Abrechnungseinheiten werden auf folgende Häuser verteilt: **Mozartstr. 2, 4, 6, 8, Kehl**

	Umlengungsgröße gesamt	Ihre Umlagegröße
Wohnfläche	1.568,16 m ²	73,05 m ²

Abrechnungseinheit: BDie Kosten dieser Abrechnungseinheiten werden auf folgende Häuser verteilt: **Mozartstr. 6, Kehl**

	Umlengungsgröße gesamt	Ihre Umlagegröße
Wohnfläche	392,04 m ²	73,05 m ²

Abrechnungseinheit: CDie Kosten dieser Abrechnungseinheiten werden auf folgende Häuser verteilt: **Mozartstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, Kehl**

	Umlengungsgröße gesamt	Ihre Umlagegröße
Wohnfläche	7.548,03 m ²	73,05 m ²
Warmwasserverbrauch	3.234,90 m ³	27,80 m ³
je Einheit variabel	420,00 ST	4,00 ST

6.2 Vorverteilung

Hier finden Sie die Erläuterung zur sogenannten Vorverteilung. Es kann sein, dass einzelne Rechnungen aufgeteilt werden müssen, um sie dann abrechnen zu können. Damit Sie genau erkennen, wie sich die Kosten in der Abrechnung zusammensetzen, haben wir für Sie die betreffenden Posten einzeln aufgeführt und näher erläutert. Sie erkennen in der Abrechnung:

- I.) die Gesamtkosten zu der jeweiligen Nebenkostenposition, die uns in Rechnung gestellt worden sind
- II.) den Betrag, den wir Ihnen davon nicht in Rechnung gestellt haben oder der unter einer anderen Kostenposition abgerechnet wurde
- III.) die Differenz aus den Punkten I und II
- IV.) ggf. zusätzliche Rechnungen, die hinzuaddiert werden müssen
- V.) den Betrag, der für Ihre Abrechnungseinheit angefallen ist und auch oben unter "Gesamtkosten" aufgeführt ist

Diese zusätzliche Information hat keinen Einfluss auf die Höhe der Ihnen in Rechnung gestellten Beträge. Sie zahlen aus diesem Grunde weder höhere noch niedrigere Betriebskosten.

Abrechnungseinheit C

Für die Kostenart Warmwasserzentrale wurden uns Gesamtkosten von 15.948,92 € in Rechnung gestellt und wie folgt aufgeteilt.

Betrag	Warmwasserzentrale	Anteil
I.) 1.979,81 €	Gesamtkosten 1. Vorverteilung	880,00 m ³
I.) 3.491,43 €	Gesamtkosten 2. Vorverteilung	1.018,00 m ³
I.) 3.858,29 €	Gesamtkosten 3. Vorverteilung	1.126,00 m ³
I.) 3.542,38 €	Gesamtkosten 4. Vorverteilung	1.033,00 m ³
I.) 3.077,01 €	Gesamtkosten 5. Vorverteilung	1.181,00 m ³
I.) 15.948,92 €	Summe der Rechnungen	5.238,00 m ³
II.) -1.477,92 €	abzgl. Kehl, Mozartstr. 16	430,92 m ³
II.) -1.088,75 €	abzgl. Kehl, Mozartstr. 20	317,74 m ³
II.) -1.443,70 €	abzgl. Kehl, Mozartstr. 24	421,00 m ³
II.) -1.547,62 €	abzgl. Kehl, Mozartstr. 30	594,00 m ³
II.) -538,62 €	abzgl. Kehl, Mozartstr. 8	239,41 m ³
II.) 9.852,31 €	Kosten für die Abrechnungseinheit Kehl, Mozartstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34	3.234,93 m ³

6.3 Allgemeine Erläuterungen zu Ihren Betriebskosten

Mögliche Kosten aus Leerständen werden nicht zu Lasten unserer Mieter abgerechnet.

Im Folgenden erläutern wir Ihnen die wesentliche/n Kostenänderung/en zum Vorjahr:

Sach-/Haftplichtversicherung

Der Versicherer prüft im jährlichen Turnus die Angemessenheit der bestehenden Prämie. Grundlage der Prämie und der jeweiligen jährlichen Prämienanpassung ist einerseits die Schadenhistorie und andererseits die aktuelle Entwicklung der Versicherungsprämien am Markt. Eine Anpassung zum gleitenden Neuwert (Indexierung) erfolgt auch bei einem guten Schadenverlauf und ist auf höhere Kosten in der Schadensregulierung, wie etwa Lohn- und Materialkosten sowie die Zunahme von Elementarschadenereignissen, zurückzuführen.

Zum 1.1.2023 hat die Überprüfung ergeben, dass für einige Bestände Prämien weit unter dem marktüblichen Mindestniveau liegen. Der Versicherer hat diese Prämien einheitlich auf ein unteres marktübliches Niveau angeglichen. Dies kann im Jahr 2023 zu einer prozentual höheren Prämienanpassung führen.

Grundsätzlich ist die individuelle Prämie nur dann unangemessen, wenn sie gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstößt. Maßgeblich für diese Beurteilung ist, ob die Leistung am Markt günstiger zu erhalten ist, d.h. ob ein anderes Unternehmen die gleiche Leistung zu einem geringeren Preis erbringen würde. Die regelmäßige Überprüfung der Wirtschaftlichkeit (bei gleichem Leistungsspektrum) erfolgt durch ein auf Immobilien spezialisiertes Versicherungsmaklerunternehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass wir unter Zugrundelegung des Wirtschaftlichkeitsgebotes die besten Angebote durch die Versicherer erhalten. Bei der Auswahl des jeweiligen Versicherers entscheiden wir uns entsprechend des Wirtschaftlichkeitsgebotes unter Berücksichtigung eines angemessenen Kosten-Leistungsverhältnisses stets für das beste Angebot.

Mit freundlichen Grüßen

Vonovia Kundenservice GmbH
- im Namen und für Rechnung für Süddeutsche Wohnen GmbH -

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE147829972

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen unsere Mieterinnen und Mieter. In unserem Geschäftsverständnis erfahren Sie, worauf Sie sich bei Vonovia verlassen können: www.vonovia.de/geschaeftsverstaendnis

Kennen Sie schon unsere App? Hierüber haben Sie ganz einfach und bequem die Möglichkeit, die Höhe Ihrer aktuellen Miete einzusehen, den Kontostand Ihres Mietkontos nachzuvollziehen und Ihre Zahlungsart anzupassen. All das und vieles mehr bietet unsere App - rund um die Uhr. Laden Sie sich die "Mein Vonovia App" im App- oder im Google Play-Store herunter.

Betriebskostenabrechnung

Abrechnungszeitraum Betriebskosten 01.01.2023 - 31.12.2023

VONOVIA

Vonovia | Postfach | 44784 Bochum

Herrn
Basel Hlal
und Frau Salma Al Shofe
Mozartstr. 6
77694 Kehl

Kundenservice
Service-Nummer 0234 414700-000
Servicezeiten:
mo. - do. 08:00 - 18:00 Uhr
fr. 08:00 - 15:00 Uhr
Bankverbindung: IBAN: DE38550104000797742925
BIC: AARBDE33DOM
Gläubiger ID: DE73ZZZ00000421381
Vertragsnummer: 1174331003076
Mieter: Herrn Basel Hlal
Objektadresse: Mozartstr. 6
77694 Kehl

Bochum, 06.11.2024

1. Abrechnungsergebnis

Ihr Abrechnungsergebnis wird durch die entstandenen Betriebskosten und Ihren Vorauszahlungen innerhalb Ihres Nutzungszeitraums bestimmt. Das Ergebnis Ihrer Abrechnung können Sie aus den nachfolgenden Tabellen entnehmen. Im weiteren Verlauf der Abrechnung werden wir Ihnen die Zusammensetzung der Kosten, Abweichungen sowie den Einfluss auf Ihre Miete erläutern.

Abrechnungszeitraum		Nutzungszeitraum	
Abrechnungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023	Nutzungszeitraum:	01.01.2023 - 31.12.2023
Abrechnungszeitraum Tage:	365 Tage	Nutzungszeitraum Tage:	365 Tage
Betriebskosten		1.682,39 €	
Vorauszahlungen (01.01.2023 - 31.12.2023)			
01.01.2023			89,00 €
01.02.2023			89,00 €
01.03.2023			89,00 €
01.04.2023			89,00 €
01.05.2023			89,00 €
01.06.2023			89,00 €
01.07.2023			89,00 €
01.08.2023			89,00 €
01.09.2023			89,00 €
01.10.2023			89,00 €
01.11.2023			89,00 €
01.12.2023			89,00 €
Summe			1.068,00 €
Abrechnungsergebnis: Nachforderung			614,39 €

2. Berechnung Ihrer neuen Betriebskostenvorauszahlung

Der Gesetzgeber verpflichtet uns, die monatlichen Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe anzupassen. Da wir von einer Kostensteigerung für die nächste Abrechnungsperiode ausgehen, passen wir Ihre Vorauszahlung auf Basis der angefallenen Kosten wie folgt an:

Ihre monatliche Vorauszahlung in Höhe von 159,00 € bleibt unverändert.

J3105394/791B00237v/15000043/1515100031B500001s

3. Entwicklung der Gesamtmiete

Sofern es zu einer Neuberechnung Ihrer Betriebskostenvorauszahlung kommt, wirkt sich diese auf Ihre monatliche Gesamtmiete aus. Die Veränderung können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

	Bisher	Veränderung	Neue Monatsmiete
Grundmiete	620,15 €	0,00 €	620,15 €
Heizkostenvorauszahlung	143,00 €	0,00 €	143,00 €
Betriebskostenvorauszahlung	159,00 €	0,00 €	159,00 €
Gesamtmiete	922,15 €	0,00 €	922,15 €

4. Zukünftige Mietzahlungen im Überblick

Für eine bessere Transparenz, welche Auswirkungen das Abrechnungsergebnis und die Veränderung der Vorauszahlungen für Sie mit sich bringen, haben wir die zukünftigen Mietzahlungen für Sie zusammengefasst:

Fälligkeit	Grund der Zahlung	Betrag
01.01.2025	Miete Januar 2025 zzgl. Ergebnis der Betriebskostenabrechnung	1.536,54 €
01.02.2025	Miete Februar 2025	922,15 €
01.03.2025	Miete März 2025	922,15 €

Bitte beachten Sie, dass in der Tabelle nur die Forderungen/Guthaben aus Ihren Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen einfließen. Weitere gegebenenfalls vorhandene Forderungen/Guthaben sind in der oben aufgeführten Tabelle nicht berücksichtigt.

5. Anteilige Kosten

Im folgenden erhalten Sie die Kostenaufstellung über die einzelnen Nebenkostenschlüssel und der Berechnung Ihrer Kosten:

Abrechnungseinheit	Kostenart	Gesamtkosten	Gesamtumlagegröße	Ihre Umlagegröße		Ihr Kostenanteil
A	Lfd. öfftl. Lasten/Grundsteuer	3.254,04 €	1.568,16 m² x	73,05 m²	=	151,57 €
A	Müllabfuhr	3.490,00 €	1.568,16 m² x	73,05 m²	=	162,56 €
A	Müllabfuhr - Dienstleistung	1.932,53 €	1.568,16 m² x	73,05 m²	=	90,02 €
C	Sperrmüll	592,95 €	7.548,03 m² x	73,05 m²	=	5,74 €
B	Entwässerung - Regenwasser	75,90 €	392,04 m² x	73,05 m²	=	14,14 €
	Wasserversorgung					
B	Wasserversorgung	1.123,79 €	392,04 m² x	73,05 m²	=	209,38 €
C	Warmwasserzentrale (V*)	9.852,31 €	3.234,90 m³ x	27,80 m³	=	84,67 €
	Summe					294,05 €
B	Allgemeinstrom/Beleuchtung	220,49 €	392,04 m² x	73,05 m²	=	41,08 €
C	Gartenpflege	27.626,63 €	7.548,03 m² x	73,05 m²	=	267,34 €
C	Winterdienst	2.142,83 €	7.548,03 m² x	73,05 m²	=	20,74 €
C	Wartung Rauchwarmelder	1.874,25 €	420,00 ST x	4,00 ST	=	17,85 €
B	Sach-/Haftpflichtversicherung	1.803,78 €	392,04 m² x	73,05 m²	=	336,08 €
	Fernsehgebühr/Antennenanlage	154,80 €	1,00 ST x	1,00 ST	=	154,80 €
	Hauswart/Objektbetreuer					
C	Hauswart Wohnanlage	6.503,03 €	7.548,03 m² x	73,05 m²	=	62,93 €
B	Hauswart Gebäude	334,95 €	392,04 m² x	73,05 m²	=	62,41 €
C	Leistungen für Heizung	111,64 €	7.548,03 m² x	73,05 m²	=	1,08 €
	Summe					126,42 €
	Ihre Kosten gesamt				€	1.682,39

V*= Kosten resultieren aus einer Vorverteilung

Hinweis:
Sollten wir eine nachträgliche Berechnung zu einer Kostenart erhalten, die wir nicht zu vertreten haben, werden wir diese Kosten umlegen. Die Kosten werden in der Abrechnung berücksichtigt, in die die Rechnungsstellung fällt (Beispiel: rückwirkende Änderung der Grundsteuer).

6. Erläuterungen Kosten

In den nächsten Punkten zeigen wir Ihnen auf, wie die Umlagegrößen entstehen, welche Kosten auf welche Häuser aufgeteilt werden und erläutern Ihnen Abweichungen.

6.1 Abrechnungseinheiten

Die Gesamtkosten werden nach Abrechnungseinheiten aufgeteilt. Eine Abrechnungseinheit umfasst alle Häuser, die gemeinsam an einer Kostenposition beteiligt sind.

Anlage zur Nebenkostenabrechnung

VONOVIA

Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

Vonovia | Postfach | 44784 Bochum

Kundenservice
Service-Nummer 0234 414700-000

Herrn
Basel Hlal
und Frau Salma Al Shofe
Mozartstr. 6
77694 Kehl

Servicezeiten:
mo. - do. 08:00 - 18:00 Uhr
fr. 08:00 - 15:00 Uhr

Bankverbindung: IBAN: DE38550104000797742925
BIC: AARBDE33DOM

Gläubiger ID: DE73ZZZ00000421381
Vertragsnummer: 0500/1174331003076
Mieter: Herrn Basel Hlal
Objektadresse: Mozartstr. 6
77694 Kehl

Bochum, 06.11.2024

Sehr geehrter Herr Hlal,
sehr geehrte Frau Al Shofe,

in der Nebenkostenabrechnung 2023 für das Objekt
Mozartstr. 6 77694 Kehl
sind Ausgaben im Sinne des § 35a Einkommensteuergesetz (EStG) enthalten.

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Nicht zu berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	Ihr Anteil
Müllabfuhr - Dienstleistung	1.932,53 €	0,00 €	1.932,53 €	90,02 €
Gartenpflege - Rasenfläche	6.912,40 €	0,00 €	6.912,40 €	66,89 €
Gartenpflege - Gehölzflächen	3.744,18 €	0,00 €	3.744,18 €	36,23 €
Gartenpflege - Spielflächen	2.178,35 €	0,00 €	2.178,35 €	21,08 €
Winterdienst	2.142,83 €	0,00 €	2.142,83 €	20,74 €
Außenreinigung	14.791,70 €	0,00 €	14.791,70 €	143,14 €
Hauswart/Objektbetr. Allgemein	334,95 €	0,00 €	334,95 €	62,41 €
Hauswart/Objektbetr. Allgemein	6.503,03 €	0,00 €	6.503,03 €	62,93 €
Hauswart/Objektbetr. Heizung	111,64 €	0,00 €	111,64 €	1,08 €
Summe Aufwendungen	38.651,61 €	0,00 €	38.651,61 €	504,52 €

Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bezeichnung	Gesamtbetrag	Nicht zu berücksichtigende Materialkosten	Aufwendungen bzw. Arbeitskosten	Ihr Anteil
Wartung Rauchwarnmelder	1.874,25 €	0,00 €	1.874,25 €	17,85 €
Summe Aufwendungen	1.874,25 €	0,00 €	1.874,25 €	17,85 €

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der ausgewiesenen Aufwendungen bei der Einkommensteuer-
veranlagung obliegt ausschließlich der zuständigen Finanzbehörde.

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.