

Herr und Frau  
Franz Schweizer  
Kathrin Schweizer  
Annastr. 1  
91056 Erlangen

Ihr Sachbearbeiter UBH (Fibu)  
Telefon  
Fax (09131) 75089-99  
E-Mail

Erlangen, **07.10.2021**

## Betriebskostenabrechnung 2020

Abrechnungszeitraum von: **01.01.2020 bis 31.12.2020**

OBJ.-WHG.-Nr  
60415-1/03

Für Ihre Wohnung: Annastr. 1 ,  
Whg. 1, EG rechts, EG rechts

Nutzungszeitraum von: **01.01.2020 bis 31.12.2020**, entspricht:

366 / 366 Tagen

*Mietobjekt Annastraße 91056 Erlangen*

Sehr geehrte Frau Schweizer,  
sehr geehrter Herr Schweizer,

Sie erhalten die Betriebskostenabrechnung für die von Ihnen genutzte Wohnung für den oben genannten Nutzungszeitraumes. Die Ermittlung der Abrechnungswerte, verwendete Umlagemaststäbe und die auf Ihre Wohnung entfallenden Einzelbeträge sind auf der folgenden Seite dargestellt. In der Anlage zur Betriebskostenabrechnung erhalten Sie detaillierte Angaben zu den einzelnen Abrechnungspositionen.

Ihre Betriebskostenabrechnung versteht sich als eine Mitteilung über den Verbrauch der geleisteten Vorauszahlung und begründet gleichzeitig die Leistungsanforderung. Der Umlageschlüssel ist die Wohnfläche für nicht verbrauchsabhängige Kosten innerhalb der gebildeten Wirtschaftseinheiten. Verbrauchsabhängige Kosten werden nach den Ablesewerten der Wohnungszähleinrichtungen verhältnismäßig aufgeteilt.

Abgerechnet wird nach dem anerkannten Abflussprinzip, das heißt, die Kosten werden zum Zeitpunkt der Bezahlung abgerechnet.

Für berechnete Nachforderungen Dritter, die den Abrechnungszeitraum betreffen und uns zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht vorlagen, behalten wir uns Nachberechnungen vor.

Sofern zu Ihrer Wohnanlage auch Gewerbeanlagen gehören, haben wir diese Beträge vorweg von den zu verteilenden Kosten abgezogen.

Auf Ihre Wohnung entfallen für den von Ihnen genutzten Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020 (366 Abrechnungstage) folgende Anteile:

Ihre Betriebskosten gemäß Seite 2	4.248,69 €
von Ihnen geleistete Vorauszahlungen	3.840,00 €
Daraus ergibt sich für Sie <b>eine Nachzahlung von</b>	<b>408,69 €</b>

Der Betrag von 408,69 € wird per Lastschrift von Ihrem Konto IBAN DE15 7005 0000 0028 1030 75 - BIC BYLADEMMXXX bei der BayernLB Nürnberg mit Gläubigeridentifikationsnummer DE94ZZZ00000099836 und Mandatsreferenz 0001060415000103-ABR eingezogen.

**Betriebskostenabrechnung 2020**

Objekt: **60415 - Annastr. 1 Mietobjekt Annastraße**  
 Abrechnungszeitraum: **01.01.2020 bis 31.12.2020**  
 Ihr Nutzungszeitraum: **01.01.2020 bis 31.12.2020 (entspricht 366 Tagen)**  
 Vertrags-Nr.: **60415/1/03, Annastr. 1 , Erlangen**

Falls Sie nicht Teilnehmer am Lastschriftverfahren sind, werden wir ein Guthaben im Falle einer uns vorliegenden aktuellen Bankverbindung zur Anweisung bringen. Bitte prüfen Sie daher Ihre Kontoverbindung auf Aktualität und teilen uns Änderungen bitte umgehend Schriftlich mit.

Sollten Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, werden wir ein Guthaben zum Fälligkeitstermin an Sie Überweisen bzw. die Abbuchung einer Nachforderung zum genannten Termin veranlassen.

Sofern Sie Ihre Miete nicht per Einzugsermächtigung bezahlen, bitten wir um Überweisung der Nachforderung unter Angabe der Codierung „BK-2020“ und der vollständigen Objekt- und Wohnungsnummer zum angegebenen Fälligkeitstermin (Seite 1).

In der nachfolgenden Übersicht erhalten Sie die Kostenaufstellung für **2020** und Ihren berechneten Anteil.

Betriebskosten-Art	Gesamtkosten Abrechnung €	: Basis	x Abrechnungs- einheit	Bezeichnung	= Ihr Anteil €
Hausmeister	6.921,66	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	767,60
Aufzug (Wartung, TÜV, Notruf)	3.659,51	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	405,83
Haftpflichtversicherung	88,90	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	9,86
Gebäudeversicherung	2.344,09	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	259,96
Kabelgebühren	1.693,92	12,0000	1,0000	Je Whg.	141,16
Müllabfuhr	1.800,24	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	199,64
Strom Haus	3.583,38	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	397,39
Strom Tiefgarage	1.114,11	17,0000		Gar.	
Grundsteuer	5.391,23	5.391,2300	533,2300	DIREKT	533,23
Aussenanlagen/Gartenpflege	58,90	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	6,53
Wartung Tiefgarage	426,44	17,0000		Gar.	
Wartung Lüftung Haus	270,80	1.096,5000	121,6000	m <sup>2</sup> Wfl.	30,03
ISTA (Energie-u.Betriebskosten)	15.031,67	15.031,6700	1.497,4600	lt. Abr.	1.497,46
<b>Gesamt</b>	<b>42.384,85</b>				<b>4.248,69</b>
<b>Abzügl. geleisteter Vorauszahlung</b>					<b>3.840,00</b>
<b>Nachzahlung</b>					<b><u>408,69</u></b>

Die Zusammenfassung finden Sie auf Seite 1 Ihrer Betriebskostenabrechnung wieder.

UBH DEMO Haus & Bauträger • Haundorfer Str. 25 • 91056 Erlangen

Herr und Frau  
Franz Schweizer  
Kathrin Schweizer  
Annastr. 1  
91056 Erlangen

Ihr Sachbearbeiter UBH (Fibu)  
Telefon  
Fax (09131) 75089-99  
E-Mail

Erlangen, 07.10.2021

## Nebenkostenvorauszahlungsänderung zum 01.01.2022

Für Ihre Wohnung: Annastr. 1  
91056 Erlangen

OBJ.-WHG.-Nr  
60415-1/03

Sehr geehrte Frau Schweizer, sehr geehrter Herr Schweizer,

mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen die Änderung Ihrer Nebenkostenvorauszahlung nach der Anpassung mit Wirkung ab **01.01.2022** mit.

Die Änderung erfolgt aufgrund der abgerechneten Betriebskosten des Abrechnungsjahres 2020. Die berechnete Über- bzw. Unterdeckung der Nebenkostenvorauszahlung (nachstehend kurz „NKVZ“ genannt) zu dem Verbrauch der NKVZ des Abrechnungsjahres 2020 begründet eine Anpassung der neu zu leistenden Zahlungen.

Diese Anpassung erfolgt maschinell. Verglichen wird die von Ihnen geleistete aktuelle NKVZ mit dem durch 12 Monate geteilten Verbrauch des Abrechnungsjahres 2020. Die Differenzen bilden die Grundlage für die Erhöhung oder Minderung der NKVZ, wobei eine ähnliche Kostenentwicklung im laufenden Jahr angenommen wird.

Dieser Betrag ist **zum 01.01.2022 fällig**.

Bitte ersehen Sie die Änderung aus der nachfolgenden Berechnung:

**Mietänderungsschreiben zur BKA 2020**

Objekt: 60415 - Annastr. 1 Mietobjekt Annastraße  
Vertrags-Nr.: 1/03

**1. Berechnung der Beträge zur Anpassung der NKVZ in EUR:**

Bezeichnung	Alter Betrag in €	Änderung in %	Änderungsbetrag in €
BK-Vorauszahlung stfrei	160,00	43,2900	229,27
HK-Vorauszahlung stfrei	160,00	-22,0100	124,79
<b>Summe</b>	<b>320,00</b>		<b>354,06</b>

**2. Zusammensetzung des neuen Zahlbetrages:**

Bezeichnung	Alter Betrag in €	Änderung in %	Neuer Betrag in €
Grundmiete stfrei	2.081,00		2.081,00
BK-Vorauszahlung stfrei	160,00	43,2900	229,27
HK-Vorauszahlung stfrei	160,00	-22,0100	124,79
<b>Summe</b>	<b>2.401,00</b>		<b>2.435,06</b>

Ihr neuer Zahlbetrag beträgt: **2.435,06** EUR.

Er ist ab dem **01.01.2022** zu zahlen.

Die Abbuchung des neuen Zahlbetrages von 2.435,06 € werden wir zum 01.01.2022 per Lastschrift von Ihrem Konto IBAN: DE15 7005 0000 0028 1030 75 bei der BayernLB Nürnberg mit der Mandatsreferenz **0001060415000103-MIZ** unter Angabe der Gläubigeridentifikationsnummer **DE94ZZZ00000099836** veranlassen. Sie brauchen nichts weiter zu veranlassen, wir regeln das für Sie.

Mit freundlichen Grüßen  
**Herr Hübschmann (UBH)**