

Preis- und Leistungsübersicht

Erstellung von Betriebskostenabrechnungen nach BetrKV und § 556 BGB

1. Leistungsübersicht

Wir erstellen für Sie rechtssichere Betriebskostenabrechnungen auf Basis der von Ihnen bereitgestellten Unterlagen. Unsere Leistung umfasst die rechnerische Erstellung der Abrechnung – keine Hausverwaltung, keine Rechtsberatung.

1.1 Kernleistung

- Erfassung und Prüfung aller umlagefähigen Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV
- Plausibilitätsprüfung der gelieferten Daten (Wohnflächen, Verbräuche, Rechnungsbeträge)
- Anwendung der vertraglich vereinbarten Verteilerschlüssel (Wohnfläche, Personenzahl, Verbrauch, Wohneinheiten)
- Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter nach CO₂KostAufG bei direkt umgelegten Brennstoffkosten (bei zentraler Versorgung bereits in der Abrechnung des Messdienstleisters enthalten)
- Erstellung einer rechnerisch korrekten, formell wirksamen Abrechnung je Mietpartei
- Gegenüberstellung der Gesamtkosten, Mieteranteile und geleisteten Vorauszahlungen
- Ausweisung von Nachzahlung oder Guthaben je Mieter
- Personalisiertes Mieteranschreiben und druckfertige PDF je Mietpartei, Lieferung per E-Mail

1.2 Unterstützte Objekttypen

- Einfamilienhäuser – vermietet als Ganzes an eine Mietpartei; Häuser mit mehreren Mietparteien werden nach dem MFH-Modell abgerechnet
- Eigentumswohnungen in WEG – Übersetzung der WEG-Abrechnung in mietrechtliche Betriebskostenabrechnung
- Mehrfamilienhäuser – Gesamtkostenerfassung mit individueller Verteilung auf alle Mietparteien
- Mischnutzung (Wohnen + Gewerbe) – mit Vorwegabzug und separater USt-Behandlung

1.3 Was wir nicht leisten

- Keine Hausverwaltung im Sinne von § 34c GewO
- Keine Rechtsberatung, keine Vertretung gegenüber Mietern
- Keine Belegeinsichtgewährung gegenüber Mietern (bleibt Vermieterpflicht)
- Keine eigenständige Erstellung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung. § 5 HeizkostenV verlangt die Verbrauchserfassung durch geeichte bzw. den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Messgeräte. Die Ablesung und verbrauchsbasierte Aufschlüsselung der Heiz- und Warmwasserkosten setzen wir daher als fertige Abrechnung eines zertifizierten Messdienstleisters (z. B. Techem, ista, Brunata) voraus und arbeiten sie in die Gesamtbetriebskostenabrechnung ein.

2. Preise

Alle Preise verstehen sich in Euro, netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Es gelten die zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen Preise.

2.1 Preismodell

Grundpreis pro Objekt: Deckt die Erfassung der Gesamtkosten des Gebäudes, Prüfung der Belege und Anwendung der Verteilerschlüssel.

Einheitenpreis pro Wohneinheit: Deckt die individuelle Berechnung des Kostenanteils, Erstellung der Einzelabrechnung und Ausweisung des Saldos je Mietpartei.

Mehr Aufwand bedeutet einen höheren Preis. Es gibt keine versteckten Staffeln oder Mindestabnahmemengen.

2.2 Ersteinrichtung (einmalig, nur im 1. Jahr)

Leistung	Beschreibung	Preis
Stammdatenanlage	Mietverträge sichten, Wohnflächen und Zählerstruktur erfassen, Verteilerschlüssel anlegen und dokumentieren	30,00 € / WE

Die Ersteinrichtung entfällt ab dem zweiten Abrechnungsjahr. Die Stammdaten werden fortgeschrieben; es müssen nur noch aktualisierte Verbrauchswerte und Rechnungen geliefert werden.

2.3 Preise nach Objekttyp (jährlich)

Objekttyp	Enthaltene Leistungen	Preis
Einfamilienhaus (an eine Mietpartei vermietet)	Sichtung und Erfassung aller Versorgerrechnungen • Zuordnung zu umlagefähigen Kostenarten gem. § 2 BetrKV • Plausibilitätsprüfung der Beträge • Gegenüberstellung Kosten / Vorauszahlungen • Berechnung Nachzahlung oder Guthaben • Personalisiertes Mieteranschreiben • Druckfertige Abrechnung als PDF • Lieferung per E-Mail	40,00 €
Eigentumswohnung in WEG	Auswertung der WEG-Hausgeldabrechnung • Herausfiltern nicht-umlagefähiger Positionen (Rücklage, Verwalter, Kontoführung etc.) • Übersetzung in mietrechtliche Abrechnung • Abgleich WEG-/Mietvertragszeitraum, ggf. zeitanteilige Umrechnung • Plausibilitätsprüfung Fläche und Miteigentumsanteile • Gegenüberstellung Kosten / Vorauszahlungen • Personalisiertes Mieteranschreiben • Druckfertige Abrechnung als PDF • Lieferung per E-Mail	50,00 €
MFH – Grundpreis (1× pro Objekt)	Vollständige Erfassung aller Gebäudebetriebskosten anhand Belege • Zuordnung je Kostenart gem. § 2 BetrKV • Prüfung und Anwendung der Verteilerschlüssel (Fläche, Personen, Verbrauch, WE) • Plausibilitätsprüfung aller Eingangsdaten • Berücksichtigung Leerstand • Gesamtkostenübersicht mit transparenter Verteilungsdarstellung	70,00 €
MFH – je Wohneinheit	Individuelle Berechnung des Kostenanteils je Betriebskostenart • Bei Mieterwechsel: zeitanteilige Berechnung nach Nutzungstagen • Gegenüberstellung Mieteranteil / Vorauszahlungen • Berechnung Nachzahlung oder Guthaben • Personalisiertes Mieteranschreiben je Mietpartei • Eigene druckfertige Abrechnung als PDF je Mietpartei • Lieferung per E-Mail, einzeln benannt	30,00 €

2.4 Zusatzleistungen (optional)

Leistung	Beschreibung	Preis
Mieterwechsel	Zeitanteilige Zwischenabrechnung bei Ein- oder Auszug eines Mieters innerhalb des Abrechnungszeitraums	20,00 €
Gewerbebeeinheit	Vorwegabzug, separate Verteilerschlüssel und USt-Ausweis für gewerblich genutzte Einheiten bei Mischnutzung	+30,00 € / WE
Korrektur	Neuberechnung nach Korrektur fehlerhafter Eingangsdaten durch den Auftraggeber (nach Erstlieferung)	20,00 €
Express-Bearbeitung	Fertigstellung innerhalb von 5 Werktagen statt 15. Aufschlag auf den Objektpreis.	+25 %

3. Ablauf der Zusammenarbeit

1. Auftragserteilung und Zahlung: Sie erteilen den Auftrag schriftlich (E-Mail genügt). Die Rechnung wird mit Angebotsannahme gestellt und ist vor Bearbeitungsbeginn zu begleichen.

2. Unterlagenübergabe: Sie stellen alle erforderlichen Unterlagen bereit (Rechnungen, Mietverträge, Zählerstände, WEG-Abrechnung etc.). Eine Checkliste erhalten Sie mit der Auftragsbestätigung.
3. Plausibilitätsprüfung: Wir prüfen die Unterlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität. Bei Rückfragen kontaktieren wir Sie.
4. Bearbeitung: Die Bearbeitungsfrist von 15 Werktagen (Express: 5 Werktage) beginnt mit Eingang aller vollständigen Unterlagen und Zahlungseingang.
5. Lieferung: Sie erhalten die fertige Abrechnung mit Mieteranschreiben als druckfertige PDF je Mietpartei per E-Mail.

4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen Jan Siegmann, Zum Kalkofen 4, 53844 Troisdorf (nkabrechnung.de, nachfolgend „Auftragnehmer“) und dem Auftraggeber über die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.
2. Abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nur anerkannt, wenn der Auftragnehmer ihnen ausdrücklich schriftlich zustimmt.

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Der Auftragnehmer erstellt auf Basis der vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen Betriebskostenabrechnungen gemäß den Anforderungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) und § 556 BGB.
2. Die Leistung beschränkt sich auf die rechnerische Erstellung der Abrechnung. Eine Hausverwaltungstätigkeit im Sinne von § 34c GewO wird nicht erbracht.
3. Der Auftragnehmer erbringt keine Rechtsberatung und keine Vertretung gegenüber Mietern oder Dritten.

§ 3 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber stellt alle für die Erstellung der Abrechnung erforderlichen Unterlagen vollständig und fristgerecht bereit, insbesondere: Mietverträge, Rechnungen und Belege der Versorger, Zählerstände, Wohnflächenangaben, Mieterdaten und geleistete Vorauszahlungen.
2. Der Auftraggeber bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Unterlagen. Die Bestätigung erfolgt schriftlich (E-Mail genügt) bei Übergabe der Unterlagen.
3. Verzögerungen aufgrund unvollständiger oder fehlerhafter Unterlagen gehen nicht zu Lasten des Auftragnehmers und verschieben den Liefertermin entsprechend.

§ 4 Haftung

1. Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Korrektheit und formelle Wirksamkeit der Abrechnung auf Basis der gelieferten Daten.
2. Für Schäden, die auf unrichtigen, unvollständigen oder verspätet bereitgestellten Unterlagen des Auftraggebers beruhen, haftet der Auftragnehmer nicht.
3. Offensichtliche Fehler in den gelieferten Daten wird der Auftragnehmer im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung nach bestem Wissen beanstanden. Eine Garantie für die Erkennung aller Fehler wird nicht übernommen.
4. Die Haftung des Auftragnehmers ist der Höhe nach auf den tatsächlich entstandenen Schaden begrenzt.

§ 5 Preise und Zahlung

1. Es gelten die in der aktuellen Preisliste (Abschnitt 2 dieser Übersicht) aufgeführten Preise. Alle Preise verstehen sich netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.
2. Die Rechnung wird mit Angebotsannahme gestellt und ist vor Bearbeitungsbeginn zu begleichen. Die Bearbeitungsfrist beginnt erst mit vollständigem Zahlungseingang und Eingang aller erforderlichen Unterlagen.
3. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a. berechnet (§ 288 Abs. 1 BGB).

§ 6 Widerrufsrecht für Verbraucher

1. Ist der Auftraggeber Verbraucher (§ 13 BGB) und wird der Vertrag ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z. B. E-Mail) geschlossen, steht ihm das folgende Widerrufsrecht zu.
2. Widerrufsbelehrung: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben,

müssen Sie uns (Jan Siegmann, Zum Kalkofen 4, 53844 Troisdorf, info@nkabrechnung.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Folgen des Widerrufs: Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf bei uns eingegangen ist. Für die Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, sofern nichts anderes vereinbart wurde; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

4. Vorzeitiger Beginn der Bearbeitung: Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich, dass die Bearbeitung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt, so hat er im Fall des Widerrufs einen angemessenen Betrag für die bis zum Widerruf bereits erbrachten Leistungen zu zahlen. Das Widerrufsrecht erlischt, wenn die Leistung vollständig erbracht wurde und der Auftraggeber dem Beginn vor Fristablauf ausdrücklich zugestimmt und seine Kenntnis vom Erlöschen des Widerrufsrechts bestätigt hat (§ 356 Abs. 4 BGB).

5. Für den Widerruf kann folgendes Muster verwendet werden (nicht vorgeschrieben): „An Jan Siegmann, Zum Kalkofen 4, 53844 Troisdorf, info@nkabrechnung.de: Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Bestellt am / Name / Anschrift / Datum, Unterschrift (nur bei Mitteilung auf Papier).“

§ 7 Vertragslaufzeit und Kündigung

1. Jeder Auftrag wird einzeln erteilt. Es besteht keine Mindestvertragslaufzeit und keine automatische Verlängerung.
2. Bereits begonnene Aufträge können vom Auftraggeber storniert werden. In diesem Fall werden die bis zum Zeitpunkt der Stornierung erbrachten Leistungen anteilig berechnet.

§ 8 Schlussbestimmungen

1. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
3. Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Schriftform.

5. Datenschutzhinweise

5.1 Verantwortlicher

Verantwortlich für die Datenverarbeitung im Sinne der DSGVO ist Jan Siegmann, Zum Kalkofen 4, 53844 Troisdorf, info@nkabrechnung.de.

5.2 Art der verarbeiteten Daten

Im Rahmen der Auftragsdurchführung verarbeiten wir folgende personenbezogene Daten:

- Kontaktdaten des Auftraggebers (Name, Anschrift, E-Mail, Telefon)
- Mieterdaten (Name, Anschrift der Mietwohnung, Einzugs-/Auszugsdatum)
- Abrechnungsrelevante Daten (Wohnflächen, Zählerstände, Verbräuche, Vorauszahlungen)
- Bankverbindungen, sofern für die Abrechnung erforderlich

5.3 Rechtsgrundlage

Die Verarbeitung erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Vertragserfüllung) sowie Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (berechtigtes Interesse an der ordnungsgemäßen Durchführung der Betriebskostenabrechnung).

5.4 Weitergabe an Dritte

Eine Weitergabe personenbezogener Daten an Dritte erfolgt nicht, es sei denn, sie ist zur Vertragserfüllung erforderlich (z. B. Messdienstleister) oder gesetzlich vorgeschrieben.

5.5 Speicherdauer

Die Daten werden für die Dauer der Geschäftsbeziehung und darüber hinaus gemäß den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gespeichert (in der Regel 6 bzw. 10 Jahre gemäß HGB/AO). Nach Ablauf der Fristen werden die Daten gelöscht.

5.6 Rechte der Betroffenen

Betroffene Personen haben das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO), Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO) und Widerspruch (Art. 21 DSGVO). Anfragen richten Sie bitte an die oben genannte Adresse.

5.7 Auftragsverarbeitung

Sofern wir im Auftrag des Auftraggebers personenbezogene Daten verarbeiten, schließen wir auf Wunsch einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO ab.