

**3PM Services GmbH / Leipziger Platz 3 / 10117 Berlin**

Firma  
Expert Handels GmbH  
Bayernstraße 4  
D-30855 Langenhagen, Han

## 601 Nebenkostenabrechnung 2021

**Zeitraum: 01. Januar 2021 - 31. Dezember 2021**

Liegenschaft: 601 - DE1128 Grabenstraße 1, 19061 Schwerin

Steuer-Nr.: 133/5890/3378

Debitoren-Nr.: 601.002

Mietvertrag-Nr.: 601.10002.01

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und auf Rechnung der Leasing Objekt Schwerin GmbH c/o Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Theodor-Stern-Kai 1, D-60596 Frankfurt am Main, rechnen wir die im Abrechnungszeitraum angefallenen Nebenkosten wie folgt ab:

Einheit: 10002 - Ladenfläche, EG

alle Beträge in Euro

ZR Kostenart	Rechnungs- betrag	Anteil Kostenstelle	Gesamt- anteile	Anteil Mietfläche	Umlage	Gesamt Tage	Ihre Tage	Ihre Kosten
<b>Grabenstraße 1, 19061 Schwerin</b>								
1/1 Grundsteuer	89.404,12	89.404,12	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	12.659,91
1/1 Wasser	16.199,93	16.199,93	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	2.293,96
1/1 Wasser: Verbrauchserfassung	1.334,96	1.334,96	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	189,03
1/1 Abwasser	19.237,10	19.237,10	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	2.724,04
1/1 Niederschlagswasser	52.675,19	52.675,19	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	7.458,98
1/1 Heizung	207.185,44	207.185,44	28.517,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	29.344,31
1/1 Heizung: Verbrauchserfassung	6.049,66	6.049,66	28.517,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	856,83
1/1 Schornsteinfeger	157,75	157,75	28.517,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	22,34
1/1 Straßen-/ Parkplatzreinigung	2.581,00	2.581,00	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	365,48
1/1 Müllentsorgung	18.149,62	18.149,62	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	2.570,05

ZR	Kostenart	Rechnungs- betrag	Anteil Kostenstelle	Gesamt- anteile	Anteil Mietfläche	Umlage	Gesamt Tage	Ihre Tage	Ihre Kosten
1/1	Reinigung	100.854,32	100.854,32	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	14.281,30
1/1	Reinigung: Winterdienst	118.672,95	118.672,95	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	16.804,48
1/1	Reinigung: Glas/Fenster	8.574,83	8.574,83	26.867,62	4.039,00	Mietfläche	365	365	1.289,05
1/1	Reinigung: Fassade	1.006,94	1.006,94	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	142,59
1/1	Schädlingsbekämpfung	2.625,21	2.625,21	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	371,74
1/1	Pflege Außenanlagen	38.466,42	38.466,42	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	5.446,97
1/1	Pflege Grünanlagen	22.608,11	22.608,11	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	3.201,38
1/1	Strom	90.920,68	73.271,52	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	10.375,49
1/1	Gebäudeversicherung	36.880,49	36.880,49	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	5.222,40
1/1	Terrorversicherung	7.019,63	7.019,63	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	994,00
1/1	Gebäudehaftpflicht	1.272,41	1.272,41	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	180,18
1/1	Hauswart/Facilitymanage- ment	193.267,52	193.267,52	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	27.367,31
1/1	Bewachung	5.609,64	5.609,64	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	794,34
1/1	Notrufeinrichtungen	498,96	498,96	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	70,65
1/1	(*) Verwaltungsgebühr	267.130,26	267.130,26	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	Standortmaßnahmen	15.854,28	15.854,28	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	2.245,02
1/1	Kosten Brandschutzbeauftragter	1.862,84	1.862,84	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	263,78
1/1	Wartung Lüftung/Klima	22.497,50	22.497,50	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	3.185,72
1/1	Wartung Heizung	602,14	602,14	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	85,26
1/1	Wartung Elektro	3.536,60	3.536,60	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	500,79
1/1	(*) Wartung Leuchtmittel	427,03	427,03	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	Wartung Notbeleuchtung / Beleuchtung	746,31	746,31	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	105,68
1/1	(*) Wartung Notstromaggregat	318,85	318,85	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	(*) Wartung Sanitär	437,46	437,46	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	Wartung Hebeanlage	56,42	56,42	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	7,99
1/1	Wartung Brandschutzanlage, Sprinkler	5.928,25	5.928,25	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	839,46
1/1	Wartung RWA	1.145,59	1.145,59	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	162,22
1/1	Wartung Blitzschutz	1.935,43	1.935,43	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	274,06
1/1	Wartung Feuerlöscher / Wandhydranten	6.642,84	6.642,84	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	940,65
1/1	Wartung Alarmanlage	3.912,72	3.912,72	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	554,05
1/1	Wartung Sicherheitsanlagen	4.350,82	4.350,82	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	616,09
1/1	Wartung Brandschutztüren	1.124,61	1.124,61	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	159,25
1/1	Wartung andere Türen	6.223,79	6.223,79	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	881,31
1/1	Wartung bauliche Anlagen	427,92	427,92	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	60,59
1/1	(*) Wartung Dach	4.756,41	4.756,41	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	Wartung Gebäudeleittechnik	10.742,61	10.742,61	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	1.521,19
1/1	Wartung Außenanlagen	196,35	196,35	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	27,80
1/1	(*) Wartung Haustechnik	1.023,00	1.023,00	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	sonstige Wartung	891,22	891,22	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	126,20
1/1	sonstiges Kleinmaterial Wartung	186,32	186,32	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	26,38
1/1	(*) Instandsetzung Brandschutzanlage, Sprinkler	16.453,70	16.453,70	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	(*) Instandsetzung Beschallung	279,77	279,77	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1	(*) Instandsetzung Dach	2.257,36	2.257,36	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00

ZR Kostenart	Rechnungs- betrag	Anteil Kostenstelle	Gesamt- anteile	Anteil Mietfläche	Umlage	Gesamt Tage	Ihre Tage	Ihre Kosten
1/1 (*) Instandsetzung Fenster	468,47	468,47	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
1/1 (*) Instandsetzung Gebäudeleittechnik	1.003,64	1.003,64	28.523,35	4.039,00	Mietfläche	365	365	0,00
<b>Kostenstelle Klimaanlage</b>								
1/1 Strom	90.920,68	17.649,16	13.407,58	4.039,00	Mietfläche	365	365	5.316,77
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>1.424.673,39</b>						<b>162.927,07</b>
<b>Summe Ausgaben / Einnahmen Gesamt</b>								<b>162.927,07</b>
<b>Summe Ihrer Zahlungen ( Soll )</b>								<b>137.520,00</b>
<b>Nachzahlung ( Netto )</b>								<b>25.407,07</b>
<b>zzgl. MwSt ( 19,00 % )</b>								<b>4.827,34</b>
<b>Summe Nachzahlung ( Brutto )</b>								<b>30.234,41</b>

#### Zeiträume (ZR)

Abrechnung: ( 1 ) 01.01.2021 - 31.12.2021 = 365 Tage

Mieter: ( 1 ) 01.01.2021 - 31.12.2021 = 365 Tage

Einsprüche sind innerhalb von 30 Tagen nach Rechnungsdatum schriftlich geltend zu machen. Berücksichtigen Sie bitte die ggf. mietvertragliche Ausschlussfrist.

Mit freundlichen Grüßen

3PM Services GmbH

(von der Leasing Objekt Schwerin GmbH c/o Mazars Rechtsanwaltsgesellschaft mbH bevollmächtigter Verwalter)

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

#### Erläuterungen zur Abrechnung:

ZR = Zeitraum z.B. 1/2 bedeutet Abrechnungszeitraum 1 und Mieterabrechnungszeitraum 2

Die Berechnung der mit (\*) gekennzeichneten Position erfolgte aufgrund vertraglicher Vereinbarungen.