

## Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Abrechnung haben, dann finden Sie vielleicht hier schon die passende Antwort. Wenn nicht, stehen wir Ihnen gerne für weitere Erläuterungen zur Verfügung und geben bei Bedarf auch Einsicht in die Rechnungsunterlagen.



## Betriebskostenabrechnung

### Was genau sind die sogenannten Betriebskosten?

Betriebskosten sind Kosten, die durch die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden laufend entstehen. Wir bemühen uns um eine gerechte Kostenumlage, wobei eine verursachungsgerechte Aufteilung leider nicht immer möglich ist.

### Wie werden die Betriebskosten im Einzelnen verteilt?

Grundsätzlich sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Gebäudes und der Wirtschaftseinheit umzulegen. Diese Regel gilt für: Grundsteuer, Hausreinigung, Schädlingsbekämpfung, Gartenpflege, Stromversorgung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Sonstige Betriebskosten.

Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften, wonach die Umlage bestimmter Betriebskosten der unterschiedlichen Verursachung der Mietparteien Rechnung trägt. Zwingend vorgeschrieben ist dies für: Heizungskosten, Kosten der Warmwasserversorgung, Breitbandkabelanschluss/Gemeinschaftsantenne, Wascheinrichtungen.

Von Fall zu Fall unterschiedlich gehandhabt wird die Abrechnung für: Wasserversorgung, Entwässerung, Aufzugskosten, Straßenreinigung und Abfallbeseitigung.

### Warum werden die Kosten nicht nach Personen umgelegt?

Kein Mensch lebt wie der andere: Individuelle Lebensgewohnheiten führen dazu, dass die Abrechnung nach Personen keinesfalls "richtiger" wäre. Bei den Wasserkosten zum Beispiel schlagen die unterschiedliche Häufigkeit der Badbenutzung und des Einsatzes von Spül- und Waschmaschinen zu Buche. Auch fällt in den Haushalten unterschiedlich viel Müll an.

Eine personenbezogene Abrechnung ist allein deshalb nicht möglich, weil nicht alle Mieter die Änderungen der Personenzahlen melden. Und eine zentrale Erfassung der ständig wechselnden Personenzahlen ist bei unseren fast 250 Wohnungen schlicht unwirtschaftlich.

**Ich bin bereits im Februar des letzten Jahres ausgezogen.  
Warum erhalte ich erst so spät meine Abrechnung?**

Alle Abrechnungen werden so früh wie möglich erstellt. Der frühestmögliche Zeitpunkt kann jedoch immer erst nach dem Ende des regulären Abrechnungszeitraumes liegen. Dieses gilt auch dann, wenn ein Mietverhältnis vor Ende des Abrechnungszeitraumes beendet wurde. Soweit Abrechnungsfristen bestehen, beginnen diese nicht, wie irrtümlich immer wieder angenommen wird, mit Ende des Vertragsverhältnisses, sondern erst mit Ende des regulären Abrechnungszeitraums.

## **Heizkostenabrechnung**

**Warum werden die Heizkosten nicht zu 100% nach Verbrauch abgerechnet?** Die Berechnung und Verteilung der Heizkosten ist in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben, die eine hundertprozentige Kostenverteilung nach Verbrauch nicht zulässt. Darum kommt eine Mischkalkulation von Verbrauch und Wohnfläche zum tragen, welche in der Regel einen Aufteilungsschlüssel von 50:50 oder 60:40 aufweist. So wird versucht, mehr Gerechtigkeit für ungünstiger gelegene Wohnungen mit erhöhtem Wärmebedarf zu erreichen, wie es Erd- oder Dachgeschosswohnungen und solche mit hohem Außenwandanteil sind.

**Ich habe während der Heizperiode nur wenige Monate in der Wohnung gewohnt.**

Kann es dann stimmen, dass ich trotzdem Heizkosten nachzahlen muss?

Die monatlichen Heizkostenvorauszahlung ist ein Durchschnittswert, der sich aus einer kompletten Heizperiode von zwölf Monaten ergibt. Der Wärmebedarf ist jedoch durch die klimatischen Bedingungen während eines Jahres sehr unterschiedlich. Erhält ein Mieter beispielsweise wegen Wohnungswechsels eine Heizkostenabrechnung nur über einen verkürzten Zeitraum mit vorwiegend heizstarken Monaten, so sind die Kosten in der Regel wesentlich höher als die vereinbarten Vorauszahlungen. Daraus ergeben sich dann höhere Nachzahlungen. Für den Fall, dass ein Mieter nur während der heizschwachen Monate in der Wohnung gewohnt hat, ist das Ergebnis der Heizkostenabrechnung meist eine höhere Gutschrift.