Raum fürs Leben

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

KEINE HÖHERE MATHEMATIK!

Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter,

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen wurden in den letzten Jahren durch zahlreiche gesetzliche Änderungen immer umfangreicher und werfen daher für Sie häufig Fragen auf. Um Ihnen diesen komplexen Themenbereich näher zu bringen, haben wir eine Informationsbroschüre mit den häufigsten Fragen rund um das Thema Nebenkosten für Sie zusammengestellt.

Sollten Sie darüber hinaus noch weitere, spezifische Fragen haben, steht Ihnen unser kompetentes Team aus der Fachabteilung Mieten und Umlagen gern zur Verfügung. Den Namen und die Kontaktdaten Ihres jeweiligen Ansprechpartners können Sie der ersten Seite Ihrer Abrechnung entnehmen.

AUFSTELLUNG DER BETRIEBSKOSTEN GEMÄSS § 2 DER BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG

- Grundsteuer
- Wasserversorgung
- Entwässerung (Kanalisation/Regenwasser)
- Aufzugskosten
- Straßenreinigung
- Müllbeseitigung
- Gebäudereinigung (Haus- und Vordachreinigung)
- Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Allgemeinstrom
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Breitbandkabel/Gemeinschaftsantenne
- Wascheinrichtungen
- Sonstige Betriebskosten
  (Winterdienst, Dachrinnenreinigung, Wartung Therme, Immissionsmessung, Wartung Rauchabzugsanlage, Wartung Feuerlöscher, Wartung technischer Anlagen, Tiefgaragen)

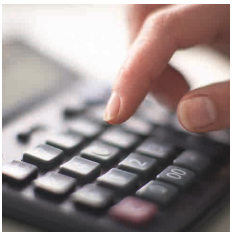
Gemäß § 556 a BGB sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

- Heizkosten
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

Grundlage für die Abrechnung der Heizkosten ist die Heizkostenverordnung.

HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

In unseren Nebenkostenabrechnungen haben wir die erbrachten haushaltsnahen Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen, nach Lohn- und Materialaufwand, entsprechend der Angaben der ausführenden Firmen ausgewiesen. Nach §35 a EstG haben Sie die Möglichkeit, diese Beträge beim Finanzamt geltend zu machen. Wir schließen jedoch jede Gewähr für die tatsächliche Geltendmachung aus. Unsere Angaben sind daher vollumfänglich freibleibend. Es obliegt den einzelnen Finanzämtern, zu beurteilen, welche Beträge von Ihnen geltend gemacht werden können. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt und/oder Ihre/n Steuerberater/in.



GESAMTKOSTENAUSWEIS

Aufgrund eines BGH-Urteils sind wir dazu angehalten, Ihnen die Gesamtkosten für alle angefallenen Kostenpositionen aufzuführen. Diese Aufstellung spiegelt die Gesamtsumme einer oder mehrerer Rechnungen wider und dient Ihnen als zusätzliche Information. Für Sie als Mieter soll eine höhere Transparenz geschaffen werden, ob und in welcher Höhe Kosten für eine Kostenart angefallen sind.
Werden Kosten zwischen mehreren Wirtschaftseinheiten aufgeteilt, ist die der Aufteilung zugrunde liegende Rechnungssumme Basis für den Gesamtkostenausweis. Bei in Rechnung gestellten Leistungen, in denen sowohl ein Betriebskosten- als auch ein Instandhaltungsanteil enthalten ist, ist nach Abzug des Instandhaltungsanteils in der Betriebskostenabrechnung im Gesamtkostenausweis jedoch die Rechnungssumme anzugeben.

Beispiel:
Fa. Meier stellt eine Rechnung für eine Dachrinnenreinigung mit gleichzeitig ausgeführter Kleininstandhaltung in Höhe von 120,- €.

davon Dachrinnenreinigung	*(Betriebskosten)*	*50,- €*
davon Instandhaltung	*(keine Betriebskosten)*	*70,- €*
Summe		*120,- €*

In der Betriebskostenabrechnung abgerechnete Kosten für Dachrinnenreinigung 50,- € und ausgewiesene Gesamtkosten in Höhe von 120,- € (Rechnungssumme).

WORIN BESTEHT DER UNTERSCHIED ZWISCHEN EINEM ABRECHNUNGSZEITRAUM UND EINEM NUTZUNGSZEITRAUM?

Der Abrechnungszeitraum beschreibt den Zeitraum, über den tatsächlich abgerechnet wird (z.B. Kalenderjahr vom 01.01.2012 – 31.12.2012) und berücksichtigt die für diesen Zeitraum angefallenen Kosten (hier: Kalenderjahr). Der Nutzungszeitraum hingegen definiert den Zeitraum, in dem Sie die Wohnung mietvertraglich genutzt haben (z.B. Mietvertragsende am 30.06.2012, daher Nutzungszeitraum 01.01.2012 – 30.06.2012).

WARUM ERHALTE ICH MEINE ABRECHNUNG SO SPÄT?

Eine Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung kann grundsätzlich erst nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes erstellt werden, da erst dann sämtliche Kosten für diese Abrechnungsperiode feststehen. Die Abrechnung muss dem Mieter 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zugegangen sein. Uns ist natürlich stets daran gelegen, Ihnen alle Abrechnungen so früh wie möglich zuzustellen.

Beispiel:

Abrechnungszeitraum:	*01.01.2012 – 31.12.2012*
Mietvertragsende:	*30. April 2012*
Erhalt der Abrechnung:	*möglich bis zum 31.12.2013*

WARUM GIBT ES IN DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ZWEIMAL DIE POSITION GARTENPLFEGE?

Die Position „Gartenpflege veranschlagt“ beinhaltet die regelmäßig anfallenden Arbeiten, wie beispielsweise den Rasen- und Heckenschnitt. Diese Arbeiten werden in Rahmenverträgen an unsere ausführenden Unternehmen vergeben und stellen für uns eine planbare Größe dar. Unter der Position „Gartenpflege nicht veranschlagt“ werden Kosten abgerechnet, die zwar regelmäßig anfallen, aber nicht zwingend jährlich ausgeführt werden müssen (z.B. Kronenschnitt bei Großgehölzen) und daher individuell durch unsere Fachabteilung beauftragt werden.

WARUM MUSS ICH GARTENPFLEGE BEZAHLEN, OBWOHL ICH KEINEN GARTEN HABE?

Eine kontinuierliche Pflege der Grünflächen in der Wirtschaftseinheit führt zu einer optischen Aufwertung des Wohnumfeldes, erhöht die Wohnqualität und schafft dabei eine Wohlfühlatmosphäre mit dem Charakter eines liebens- und lebenswerten Umfeldes für Sie. Da alle Mieter von einem gepflegten Wohnumfeld profitieren, werden die Pflegekosten auf alle Wohnungen umgelegt.
Sollten Sie Beanstandungen haben, setzen Sie sich bitte umgehend mit unserer Abteilung Außenanlagen in Verbindung.

WARUM MUSS ICH KOSTEN FÜR DEN AUFZUG MITBEZAHLEN, OBWOHL ICH IM ERDGESCHOSS WOHNE?

Wenn im Mietvertrag die Position „Aufzugskosten“ nicht ausgeschlossen worden ist, sind grundsätzlich auch Erdgeschossmieter an den Kosten zu beteiligen. In den meisten Fällen kann der Aufzug genutzt werden, um in den Keller oder auf den Dachboden zu gelangen. Sobald diese Möglichkeit gegeben ist, sind die anfallenden Kosten mitzutragen.

WARUM WERDEN VERURSACHERBEZOGENE KOSTENARTEN (MÜLL, WASSER UND ENTWÄSSERUNG) NACH WOHNFLÄCHE UND NICHT NACH PERSONEN ABGERECHNET?

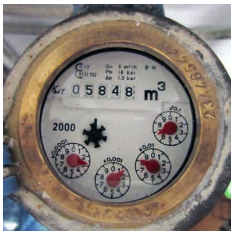
Die obigen Kostenarten können sowohl nach m² Wohnfläche als auch nach Personenanzahl pro Wohnung abgerechnet werden. Da die Wohnfläche eine konstant bleibende Größe darstellt, ist eine Abrechnung auf dieser Basis vorzuziehen. Eine Abrechnung nach Personen erfordert eine ständige Überprüfung der im Haushalt lebenden Personen, was in der Praxis nicht durchführbar ist.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen führen im Einzelfall zu Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Verbrauch, jedoch kommt es auch bei einer Abrechnung nach Personen auf Grund unterschiedlicher Lebensgewohnheiten und Nutzverhalten zu Abweichungen. Verschwenderischer Umgang mit Wasser und fehlerhafte Mülltrennung bzw. übermäßige Müllproduktion wirken sich auf die anfallenden Kosten unmittelbar und negativ aus. Egal, ob die Abrechnung nach Wohnfläche oder Personen erfolgt, zu verteilen sind die angefallenen Gesamtkosten. Beachten Sie, dass Sie durch umweltbewusstes Verhalten positiven Einfluss auf die Betriebskosten nehmen können.

WARUM HABE ICH EINE HÖHERE NACHZAHLUNG ALS MEIN NACHBAR IN EINER GLEICH GROSSEN WOHNUNG?

Die meisten Kostenarten werden nach Quadratmetern abgerechnet. Bei verschieden großen Wohnungen führt dies zu unterschiedlich hohen Abrechnungsergebnissen. Sind bei gleich großen Wohnungen die Abrechnungsergebnisse unterschiedlich, kann dies folgende Gründe haben:

- Verbrauchsabhängige Kostenarten (z.B. Heizkosten)
- Direktzuordnung
  (z.B. Wartungen von Thermen oder Messgebühr des Schornsteinfegers)
- abweichende Vorauszahlungsbeträge
- Altmietverträge
- andere Nutzungszeiträume



DER VON MIR ERRECHNETE VORAUSZAHLUNGSBETRAG WEICHT VON DEM IN ANSATZ GEBRACHTEN BETRAG AB. WIE KOMMEN SIE AUF DIESE SUMME?

Im Falle einer Nachzahlung aus der Betriebs- oder Heizkostenabrechnung werden die Vorauszahlungen entsprechend angepasst, sodass sich der Vorauszahlungsbetrag während des Kalenderjahres verändern kann.

Rechenbeispiel:

Abrechnungszeitraum:	01. Januar 2011 – 31. Dezember 2011
Vorauszahlungserhöhung:	zum 01. Juli 2011
	(wg. Nachzahlung aus der Abrechnung 2010)

Vorauszahlung:	*monatlich*	*gesamt*
Januar – Juni	*55,00 €*	*330,00 €*
Juli – Dezember	*60,00 €*	*360,00 €*
Summe		*690,00 €*

WARUM WERDEN DIE HEIZKOSTEN NICHT ZU 100 % NACH VERBRAUCH ABGERECHNET?

Die Berechnung und Verteilung der Heizkosten ist in der Heizkostenverordnung festgelegt. Eine Abrechnung zu 100% nach Verbrauch ist nicht zulässig. In der zugrunde gelegten Mischkalkulation werden die Kosten zu 50 % (bzw. 30 %) nach der Wohn-/Nutzfläche und zu 50 % (bzw. 70 %) nach dem individuellen Wärmeverbrauch aufgeteilt. Dieses Verhältnis wurde fachmännisch überprüft und unter Berücksichtigung der Heizkostenverordnung für jede Heizungsanlage in unseren Objekten individuell festgelegt.

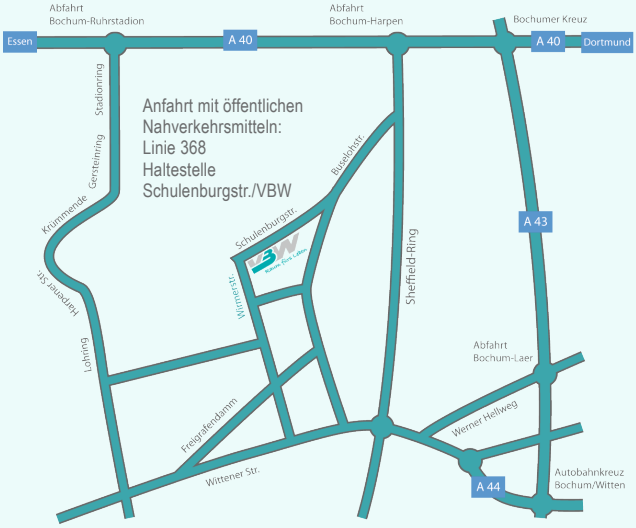
ICH BIN IM DEZEMBER LETZTEN JAHRES EINGEZOGEN UND HABE FÜR DEN ZEITRAUM 01.12. – 31.12. EINE HEIZKOSTENNACHZAHLUNG IN HÖHE VON 25,- € ERHALTEN. MUSS ICH DANN IM NÄCHSTEN JAHR FÜR DAS GANZE JAHR 300,- € (12 X 25,- €) NACHZAHLEN?

Der Wärmebedarf während eines Jahres ist durch die Temperaturverhältnisse sehr unterschiedlich. Die monatliche Heizkostenvorauszahlung ergibt sich aus dem Durchschnittswert einer gesamten Heizperiode von 12 Monaten. Erhält ein Mieter eine Heizkostenabrechnung nur über einen verkürzten Zeitraum, der vorwiegend heizstarke Monate betrifft, so sind die Kosten in der Regel wesentlich höher als die vereinbarten Vorauszahlungen und es ist mit einer Nachzahlung zu rechnen. In Sommermonaten fällt aufgrund der Nichtnutzung der Heizung ein deutlich geringerer Kostenanteil an und gleicht die heizstarken Monate damit aus.

Raum fürs Leben

VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Telefon: 0234 310-310
Telefax: 0234 35 34 16
E-Mail: info@vbw-bochum.de

www.vbw-bochum.de



HABEN SIE NOCH FRAGEN?

Sprechen Sie uns an!

Unsere Mitarbeiterinnen des Fachbereichs „Mieten und Umlagen“ helfen Ihnen gerne bei der Klärung.

Den Namen und die Kontaktdaten der für Sie zuständigen Mitarbeiterin können Sie der ersten Seite Ihrer Abrechnung entnehmen.

Raum fürs Leben