



Unsere Antworten auf Ihre am Häufigsten gestellten Fragen zum Thema:

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Wie wird der Begriff „Betriebskosten“ definiert ?

Betriebskosten sind alle Kosten, die dem Eigentümer/Vermieter durch das Eigentum oder bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes **laufend/wiederkehrend** entstehen. Im Sprachgebrauch unterscheidet man warme und kalte Betriebskosten.

Was sind warme Betriebskosten ?

- ✓ Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung

Was sind kalte Betriebskosten ?

- ✓ Alle übrigen Kosten, z. B. Kosten der Kaltwasserver- und -entsorgung, Kosten der Müllbeseitigung, Grundsteuer, Versicherungsprämie etc. Der Katalog der Betriebskosten ist in §2 der Betriebskostenverordnung aufgeführt.

Was versteht man unter dem Begriff „Nettomiete“ ?

- ✓ Die vereinbarte Miete OHNE kalte und warme Betriebskosten ist die Nettomiete.

Was versteht man unter dem Begriff „Bruttomiete“ ?

- ✓ Die Brutto(kalt)miete enthält alle Betriebskosten mit Ausnahme der warmen.
- ✓ Eine Bruttowarmmiete wird nicht vereinbart, da die warmen Kosten anteilig nach dem Verbrauch abgerechnet werden müssen. D. h., die Heizkosten müssen in jedem Fall gesondert als Vorauszahlung ausgewiesen werden (vgl. Heizkostenverordnung).

Was versteht man unter dem Begriff „Betriebskostenvorauszahlung ?“

- ✓ Die Vorauszahlung ist ein kalkulierter Betrag zur Deckung der zu erwartenden Betriebskosten und ist neben der Nettomiete zu zahlen.
- ✓ Die Vertragsparteien können entweder eine Pauschale oder eine Vorauszahlung für die Betriebskosten vereinbaren. Über die vom Mieter geleistete Vorauszahlung muss der Vermieter jährlich abrechnen (§556 Abs.3 S.1 BGB). Der Zeitraum, über den abgerechnet wird, darf nicht länger sein als ein Jahr.

Wie lange hat der Vermieter Zeit über die geleisteten Vorauszahlungen (der Heiz- und Betriebskosten) abzurechnen?

Der Vermieter hat 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums Zeit, die Abrechnung zu erstellen (§556 Abs. 3 S.2 BGB). Die Frist ist gewahrt, wenn die Abrechnung rechtzeitig beim Mieter zugegangen ist.

→ Beispiel: Die Betriebs – und Heizkostenabrechnung für 2009 muss spätestens bis zum 31.12.2010 beim Mieter eingehen.

Welche Betriebskosten kann der Vermieter auf den Mieter umlegen?

Insgesamt gibt es 17 verschiedene Betriebskosten gemäß §2 der Betriebskosten-verordnung:

- 1) Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks : Grundsteuer
- 2) Kosten der Wasserversorgung: Kosten für Kaltwasserzähler (Grundgebühr, Eichkosten, Austausch, ggf. Zählermiete) und Wasseraufbereitungsanlagen (Wartung, Betriebsstrom)
- 3) Kosten der Entwässerung: städtische Kanalgebühr für Schmutzwasser und Niederschlagswasser
- 4) Kosten der Heizung: Kosten der Brennstoffe, Lieferung, Wartung der Heizungsanlage und Heizkostenverteiler, Kosten des Betriebsstroms
- 5) Kosten der Warmwasserversorgung
- 6) Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- 7) Kosten des Aufzugs: Kosten der Beaufsichtigung, Pflege, Wartung, Notrufbereitschaft, Kosten des Betriebsstroms
- 8) Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung: Gebühren, Kosten für Einrichtungen (wenn vorhanden Müllkompressoren, Absauganlagen, Müllschlucker, Mengenerfassungsanlagen)
- 9) Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbeseitigung: Hausreinigung der Aufgänge, Hausflure, Keller- und Bodenräume und Kabine des Aufzugs; Kosten der Ratten- und Mäusebekämpfung
- 10) Kosten der Gartenpflege: alle Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der Grünanlagen entstehen, Pflege und Erneuerung des Rasens, der Pflanzen, des Sandes auf dem Spielplatz
- 11) Kosten der Beleuchtung: Kosten der Außenbeleuchtung, Innenbeleuchtung im Hausflur und Keller
- 12) Kosten der Schornsteinreinigung: Kehrgebühren, Kosten von Immissionsmessungen
- 13) Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen: Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Elementar- und Wasserschäden, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung des Gebäudes, des Öltanks
- 14) Kosten für den Hauswart (falls vorhanden): Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Hauswart für seine Tätigkeit erhält
- 15) Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsantenne: Kosten der Wartung, Miete, Kosten des Betriebsstroms, bei Kabelfernsehen die monatliche Grundgebühr
- 16) Kosten für die Wäschepflege (falls vorhanden): Kosten für den Strom, das Wasser, die Reinigung, und Wartung hauseigener Waschmaschinen, Trockner, Schleudern und Bügelmaschinen
- 17) Sonstige Betriebskosten (gemäß Ihrem Mietvertrag)

Die Inhalte des Mieterservice wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann die Harry Gerlach Wohnungsunternehmen GmbH jedoch keine Gewähr übernehmen. Dieses Informationsblatt ist/ersetzt keine Rechts- oder sonstige allgemeine Beratung, z.B. hinsichtlich der Rechte und Pflichten, die sich aus einem Mietvertrag ergeben.

Welche Kosten dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden ?

Grundsätzlich nicht umlegbar sind Kosten, die **nicht laufend** wiederkehren, wie z. B:

- Verwaltungskosten, Portogebühren, Bankgebühren
- Instandsetzungskosten
- Kosten, die überproportional und/oder zusätzlich von einem Gewerbe erzeugt werden

Wie werden kalte Betriebskosten aufgeteilt ?

- ✓ Der Aufteilungsmaßstab ist in erster Linie der vereinbarte Maßstab, z. B: die eigene Wohnfläche im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche (dies gilt auch, wenn nichts vereinbart ist).
- ✓ Kabelgebühren können/müssen aber nicht wohnungsweise oder anschlussweise, Wasser kann auch nach Köpfen umgelegt werden.
- Die Harry Gerlach Wohnungsunternehmen GmbH teilt die Betriebskosten regelmäßig gemäß dem jeweiligen Wohnflächenverhältnis auf. Kabelgebühren werden gewöhnlich pro Nutzer (wohnungsweise) und das Wasser nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Die Miete/Gebühren für Kaltwasserzähler werden wiederum pro Kopf umgelegt.

Wie werden Heiz- und Warmwasserkosten aufgeteilt ?

Ein prozentualer Anteil der Kosten (zwischen 50% und 70%) wird nach dem erfassten Verbrauch (lt. Zählerstände), die übrigen Kosten werden nach dem Verhältnis Wohnfläche zur Gesamtwohnfläche verteilt.

Welche Zähler gibt es in einer Wohnung ?

Je nach Gebäudeart werden Heizkostenverteiler ggf. Wärmemengenzähler und Wasserzähler (für Warm- wie Kaltwasser) abgelesen.

Wie erfährt der Mieter von den Ableseterminen der Zählerstände ?

- ✓ Die Ablesetermine werden durch Aushang und/oder persönliche Benachrichtigungskarte der ablesebeauftragten Firmen rechtzeitig bekannt gegeben
- ✓ Es gibt **maximal zwei angekündigte kostenlose Termine**, werden beide nicht wahrgenommen, ist entweder ein für den Mieter kostenpflichtiger Termin zu vereinbaren oder der Verbrauch wird nach §9a Heizkostenverordnung geschätzt.

Wann und wie ist ein eventueller Nachzahlungsbetrag zu begleichen ?

- ✓ Ein etwaiger Nachzahlungsbetrag ist spätestens **1 Monat nach Zustellung** der Nebenkostenabrechnung auszugleichen.
- ✓ Die Zahlung ist als Einmalbetrag oder in Raten möglich, wobei letztere **schriftlich** beantragt werden müssen.

Wann sind die neu ermittelten Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten?

Die auf Basis der Betriebs- und Heizkostenabrechnung geänderten Vorauszahlungsbeträge sind ab dem **1.1.** des auf die Erklärung folgenden **übernächsten Monats** fällig.

→ Beispiel: Die Abrechnung wird am 24.05.2009 zugestellt → Fälligkeit/Zahlung der neuen Vorschussbeträge am 01.07.2009.

Warum können Kosten vergleichbar großer Wohnungen in gleichen Stockwerken unterschiedlich sein ?

- ✓ Unterschiedliches Nutzungsverhalten, z. B: häufiges Baden anstatt Duschen, häufige Waschmaschinennutzung verursacht höhere Wasserkosten

- ✓ Unterschiedlich geleistete Vorauszahlungen