

Die Betriebskostenabrechnung - Ihre häufigsten Fragen

Für welchen Zeitraum erfolgt meine Betriebskostenabrechnung?

Sie erhalten von uns regelmäßig eine Betriebskostenabrechnung, in der detailliert nach Leistungspositionen die tatsächlich angefallenen Betriebskosten dargelegt und mit Ihren Vorauszahlungen verrechnet werden. Die Abrechnung, die Sie im laufenden Jahr erhalten, bezieht sich immer auf einen bereits vergangenen Zeitraum, der im Betreff des Abrechnungsschreibens genau angegeben ist. Den Abrechnungszeitraum entnehmen Sie bitte Ihrer Betriebskostenabrechnung.

Warum weichen die Quadratmeter-Zahlen in meiner Abrechnung manchmal voneinander ab?

Die Ermittlung der Gesamtkosten für eine Abrechnungseinheit wird anhand der eingehenden Rechnungen innerhalb eines Jahres ermittelt. Gibt es in einer Abrechnungseinheit Gewerbeflächen, kann es vorkommen, dass diese an den einzelnen Abrechnungspositionen nicht teilnehmen. Deshalb ändert sich die Quadratmeter-Zahl der Abrechnungsfläche. Es gibt viele Gründe für eine Nichtteilnahme. Beispielsweise können sie in vertraglichen Konstellationen liegen (z. Bsp. eine eigene Müllentsorgung) oder daran, dass es gesonderte Berechnungen gibt.

Wie erfolgt die Verteilung der Betriebskosten?

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt anteilig auf die Mieter. Es gibt je nach Kostenart und Nutzung der Mietfläche unterschiedliche Verteilungssysteme. Damit möchte man größtmögliche Gerechtigkeit gewährleisten. Die Betriebskosten ohne Heizung und Wassererwärmung werden nach der Wohn- und Nutzfläche verteilt:

$$\text{Gesamtkosten} / \text{Gesamtfläche} \times \text{Größe (m}^2\text{) Ihrer Wohnung} = \text{Ihr Anteil}$$

Bei den Kosten für das Kabelfernsehen oder die Wartung der Gasetagenheizung allerdings, werden die Kosten nach Anzahl der Wohnungen verteilt oder direkt zugeteilt und nicht nach deren Größe.

Was sind warme Betriebskosten und wie werden diese verteilt?

Warme Betriebskosten sind die Kosten für Heizung und Wassererwärmung (ohne die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser).

In der Heizkostenverordnung ist die Berechnung und Verteilung der warmen Betriebskosten vorgeschrieben. Diese Kosten werden nach Wohn- bzw. Heizfläche und individuellem Verbrauch verteilt. Zulässig bei der Aufteilungen sind maximal 70:30 (70 % Verbrauchskosten zu 30 % Grundkosten über Wohn-/ Nutzfläche) und minimal 50:50 (50 % Verbrauchskosten zu 50 % Grundkosten über Wohn-/ Nutzfläche).

Die Erfassung Ihres Verbrauchs wird von elektronischen Heizkostenverteiler gemäß dem Temperaturgefälle Heizkörperoberfläche / Raumtemperatur * Zeit * Faktor Heizkörpergröße ermittelt.

Bei einigen unserer Objekte erfolgt die Verteilung der Kosten nach Fläche.

Bei dieser Variante erfolgt die Verteilung der Kosten für die Wassererwärmung ebenfalls zu 30 bis 50 % auf Basis der Wohn- bzw. Nutzfläche und zu 70 bis 50 % nach Ihrem individuellen Verbrauch.

Ihr Verbrauch wird mit Hilfe des Warmwasserzählers in Ihrer Wohnung festgestellt (sofern Warmwasseruhren in Ihrer Wohnung installiert sind).

Was bedeutet in meiner Betriebskostenabrechnung der Begriff Gradtagszahlen?

Die Anteile an den Grundkosten für Heizung bei einer Vermietung von unter einem Jahr werden nach der „Gradtagszahlentabelle“ ermittelt. Grund dafür ist eine unterschiedliche Beheizung in den einzelnen Monaten des Jahres. Daher können nicht einfach nur die Kalendertage der Mietdauer herangezogen werden. Es werden für die Heizung Werte herangezogen, die nach Daten des Deutschen Wetterdienstes aus einem 20-Jahres-Mittel gebildet wurden und verbindlich sind. Für jeden Monat wurde ein bestimmter Promilleanteil am Heizbedarf berechnet und festgelegt:

im Monat	‰ pro Tag	‰ pro Monat
Januar	5,484	170
Februar	5,357	150
März	4,194	130
April	2,667	80
Mai	1,290	40
Juni	0,444	40/3
Juli	0,430	40/3
August	0,430	40/3
September	1,000	30
Oktober	2,581	80
November	4,000	120
Dezember	5,161	160

Der Warmwasserverbrauch ist nicht von der Außentemperatur abhängig und wird nach Kalendertagen ermittelt.

Wie werden die Heizkosten bei meiner Gasetagenheizung abgerechnet?

Bei einer Gasetagenheizung werden die Heizkosten direkt zwischen Versorger und Mieter abgerechnet. Die Anfrage des Abschlagbetrages kann direkt beim örtlichen Versorger erfolgen. Wenn DOMIZIL eine Firma mit der Wartung beauftragt, werden diese Kosten in der Nebenkostenabrechnung unter der Position „wohnungsbezogene Kosten“ gesondert aufgeführt.

Warum habe ich jedes Jahr unterschiedliche Heizkosten, obwohl sich mein Heizverhalten nicht geändert hat?

Das liegt zum einen an unterschiedlichen Witterungsverhältnissen: Die benötigte Wärmemenge schwankt je nach Außentemperatur und Dauer der Heizperiode. Zum anderen ist für die Heizkosten der Tarif des jeweiligen Versorgungsbetriebes ausschlaggebend, der sich ebenfalls ändern kann. Bei allen externen Faktoren kommt dem individuellen Heizverhalten deshalb eine immer wichtigere Rolle zu, um Energie zu sparen. Bitte beachten Sie dazu auch unser umfangreiches [Informationsmaterial](#), das wir Ihnen in unserem Downloadbereich zur Verfügung stellen.

Wie werden meine Kaltwasserkosten berechnet?

Verfügen alle Wohnungen einer Abrechnungseinheit über einen Kaltwasserzähler, so erhalten Sie für die Kaltwasserkosten eine Abrechnung nach dem Verbrauch. Ansonsten werden die Kaltwasserkosten anteilig nach Wohn- bzw. Nutzfläche berechnet.

Warum stimmt in meiner Abrechnung der Wasserpreis nicht mit dem Kubikmeterpreis der örtlichen Wasserbetriebe überein?

Das liegt daran, dass sich der Wasserpreis pro m³ aus verschiedenen Komponenten zusammensetzt:

- Kosten der Wasserbetriebe für die gelieferte Wassermenge
- Kosten für die Gerätemiete
- Kosten für die verbrauchsabhängige Abrechnung
- Kosten für die Wartung der Wasserversorgungsanlage

Die oben genannten Posten bilden die Gesamtkosten, die dann nach dem erfassten Verbrauch aufgeteilt werden.

Wie berechnen sich die Kosten für die Müllentsorgung?

Die Müllabfuhrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- 1.) aus den Gebühren der Stadtreinigungsbetriebe für die Entsorgung des Hausmülls
- 2.) der Abfuhr von Biomüll
- 3.) den Kosten für das Müllmanagement (Bereitstellung und Rückverbringung der Behälter)
- 4.) dem Schließentgelt (insofern von örtlichen Müllentsorgungsunternehmen in Rechnung gestellt wird)
- 5.) den Kosten für die Abfuhr von Recyclingstoffen
- 6.) der Entsorgung von Sperrmüll

In Berlin beispielsweise ist ausschließlich die BSR für die Hausmüllentsorgung zuständig. In anderen Bundesländern sind andere städtische Unternehmen zuständig.

Die Kosten sind von den geltenden Tarifen abhängig, aber auch von der Anzahl und Größe der genutzten Tonnen.

Bitte beachten Sie: je weniger ungetrennter Hausmüll anfällt, desto günstiger wird es für Sie, denn die Entsorgung von ungetrenntem Hausmüll ist teurer als die Entsorgung von Biomüll und Recyclingstoffen. Die Abfuhr von Sperrmüll und Recyclingstoffen wird durch andere Firmen durchgeführt.

Wer trägt die Kosten der Sperrmüllentsorgung wenn in meinem Wohnobjekt einfach Sperrmüll abgelegt wird?

Die Entsorgung von Sperrmüll in Kellergängen und Dachböden sowie im Außenbereich wird von der DOMIZIL veranlasst, wenn aus sicherungsbedingten Gründen bzw. zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, insbesondere zur Abwehr feuerpolizeilicher Gefahren, Sperrmüll schnellstens entsorgt werden muss.

Bitte beachten Sie auch hier: Die Kosten werden im Falle der Entsorgung durch die DOMIZIL auf die Betriebskosten aller Mieter umgelegt. Um den Hausfrieden zu bewahren, sollte also jeder Bewohner selbst die vorschriftsmäßige Entsorgung seines Sperrmülls übernehmen.

Am günstigsten ist es also, den Sperrmüll selbst zu entsorgen.

Es gibt alleine in Berlin 15 Recyclinghöfe, wo pro Fahrzeug bis zu zwei Kubikmeter Sperrmüll abgegeben werden können. Mehr Infos dazu finden Sie [hier](#).

Wie erfolgt die Berechnung der Grundsteuer?

Jeder Grundstückbesitz wird mit der Grundsteuer von der Kommune besteuert. Die Grundlage für die Berechnung ist der Einheitswert eines Grundstücks. Dieser wird im Einheitswertbescheid des Finanzamtes anhand verschiedener Kriterien, z.B. der Jahresrohmiete, definiert. Einheitswertveränderungen können sich z. Bsp. nach Modernisierungsmaßnahmen wie dem Einbau zentraler Heizungs- oder Warmwasseranlagen oder dem Ausbau eines Dachgeschosses ergeben.

Mein Mietverhältnis endete zum 31. des Monats. Ich bin aber bereits am 15. ausgezogen. Bis zu welchem Zeitpunkt muss ich die Betriebskosten tragen?

Die Betriebskosten werden Ihnen für die Zeit des vereinbarten Mietende (siehe Kündigungsbestätigung) berechnet. Die Kosten für einen Leerstand trägt der Eigentümer.

Ich bin erst im Oktober eingezogen und soll nun eine Nachzahlung aus den Heizkosten leisten. Wie kann das sein?

Der Abrechnungszeitraum für die Heizkosten entspricht meistens dem Kalenderjahr. Bezieht ein Mieter im letzten Quartal des Jahres eine Wohnung, so kann dieser nicht von der sogenannten Ansparphase profitieren. Die Ansparphase ist der Zeitraum, in dem man nur wenig oder gar nicht heizen muss, aber trotzdem Vorauszahlungen leistet. Die geleisteten Vorauszahlungen der Ansparphase dienen als Ausgleich für die heizintensiven Monate. Dementsprechend kann es bei einem Einzugsdatum im letzten Quartal eines Jahres leicht zu einer Nachzahlung aus der Heizkostenabrechnung kommen. Dieser Effekt kann sich, bei einem vom Kalenderjahr abweichenden Abrechnungszeitraum, noch verstärken.

Zudem ist zu beachten, dass in Heizkostenabrechnungen oftmals auch die Kosten für Warm- und Kaltwasser verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Es kann also auch sein, dass die Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung ausweist, die nicht primär auf das Heizverhalten, sondern auf den hohen Wasserverbrauch zurückzuführen ist.



Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere kompetenten Mitarbeiter gern zur Verfügung:

Telefon: (030)28 093 48 - 88

Mail: info@domizil-gruppe.de / Stichwort: Betriebskostenabrechnung