

## Allgemeines zur Heiz- und Betriebskostenabrechnung



Betriebskosten sind laufende Ausgaben, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines Gebäudes bzw. Grundstücks hierfür entstehen. Sofern eine Nutzung durch mehrere Mieter/Nutzer gegeben ist, sind die laufenden Kosten auf die einzelnen Nutzer aufzuteilen. Die im Grundsatz umlagefähigen Kosten sind in der Betriebskostenverordnung aufgeführt; von der Umlage auf Mieter ausgeschlossen sind z.B. Zinsen, Verwaltungskosten u.Ä. Die Umlage der Kosten erfolgt üblicherweise nach mietvertraglichen Vereinbarungen.

### ■ Zeitraum der Abrechnung

Die Abrechnung umfasst in aller Regel einen festen Zeitraum von 12 Monaten und beinhaltet alle Kosten die in dieser Zeit angefallen sind. Bei Ein-/Auszügen kann der Abrechnungszeitraum der Einzelabrechnung entsprechend verkürzt sein. Die Umlageschlüssel für die Einzelabrechnung werden dann auch entsprechend zeitanteilig reduziert.

### ■ Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung ist Bestandteil der Betriebskostenabrechnung und verteilt die durch die Wärme- und Warmwasserlieferung entstandenen Kosten auf die angeschlossenen Nuteinheiten. Grundlage der Abrechnung ist die Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Betreiber einer gemeinschaftlich genutzten Heizanlage sind zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten verpflichtet. Eine Ausnahme besteht nur für Gebäude mit höchstens zwei Wohneinheiten, von denen mindestens eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

### Abtrennung Warmwasserkosten

Erfolgt über die zentrale Heizungsanlage auch die Trinkwassererwärmung, so müssen die dadurch entstehenden Kosten von den Heizungskosten getrennt werden. Der auf die Trinkwassererwärmung anfallende Energieverbrauch ist durch einen Wärmezähler zu erfassen. Ist ein Wärmezähler technisch nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand einbaubar, so kann die benötigte Energiemenge über die in § 9 der Heizkostenverordnung enthaltene Formel berechnet werden. Sollte im Gebäude keine Erfassung des Warmwasserverbrauchs möglich sein, kann zur Kostentrennung ein lt. Heizkostenverordnung vorgegebener Pauschalwert angesetzt werden.

### Grund- und Verbrauchskosten

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass nur ein Teil der Kosten, zwischen 50 und 70% verbrauchsabhängig abgerechnet werden darf. Die restlichen Kosten sind nach Wohn-, Nutzfläche oder umbauten Raum zu verteilen. Eine abweichende Regelung in der der Verbrauchskostenanteil 70% überschreitet, kann und darf vereinbart werden. Dies ergibt sich aus der Heizkostenverordnung § 10 Überschreitung der Höchstsätze.

### ■ Betriebskostenabrechnung

Unter Betriebskosten (auch Nebenkosten genannt) werden alle Kosten verstanden, die nicht ausdrücklich Heizkosten sind. Zu den Nebenkosten gehören z.B. die Kosten der Wasserversorgung, kommunale Abgaben, Versicherungen, Hausreinigung u.Ä.