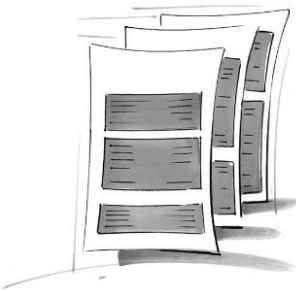


## Umlageschlüssel - für die Aufteilung von Gemeinschaftskosten

In der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung werden gemeinschaftlich entstandene Kosten auf die Nutzer der Liegenschaft verteilt. Der Maßstab nach dem diese Kosten aufgeteilt werden richtet sich nach gesetzlichen oder vertraglichen Vereinbarungen. Fehlen derartige Absprachen oder bestehen Zweifel an der Anwendbarkeit, gelten BGB-Bestimmungen, demzufolge die Kosten nach dem Anteil der Wohnfläche oder nach einem verursachungsabhängigen Maßstab zu verteilen sind.



Häufige Begriffe für den Verteilmaßstab sind, z.B. Verteilerschlüssel, Umlage- oder Verteilschlüssel, Wohnungs-/Nutzerschlüssel, Anteil, Maßstab.

### ■ Umlageschlüssel nach Art der Kosten

Für verschiedene Kostenarten sind die Verteilerschlüssel gesetzlich vorgegeben. Darüber hinaus ist für die Auswahl immer der Zusammenhang zwischen der Kostenart- bzw. seiner Verursachung und der Nutzungsverhältnisse herzustellen. So ist z.B. die Verteilung von Wasserkosten im Verhältnis der erfassten Verbräuche sehr nachvollziehbar. Hingegen wäre der Wasserverbrauch für die Verteilung von Kosten der Gebäudeversicherung eindeutig nicht anzuwenden.

### ■ Häufige Umlageschlüssel und typische Verwendungen (Beispiele)

**Verbrauch** z.B. Kubikmeter Wasser, kWh Wärme  
Erfasste Verbrauchswerte werden für die Umlage von Heiz-Verbrauchskosten, Wasserkosten, Kosten für Wasserzähler oder deren Abrechnung, o. vgl. verwendet

#### Wohnfläche

Die Größe der Wohnung/Nutzeinheit (Quadratmeter) wird angewendet für die Verteilung von Heiz-Grundkosten, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Gartenpflege, o.vgl. Unter Umständen erfolgt eine Unterscheidung zwischen beheizter und nicht beheizter Fläche.

#### Anzahl Wohnungen

Dieser Schlüssel gilt für Kosten die dem Grunde nach zu gleichen Teilen für alle Wohnungen entstanden sind und z.B. nicht von der Größe der Wohnung abhängen. Dies können z.B. sein: Reinigungskosten, Hausmeister o.ä.

#### Anzahl Personen

Die Personenzahl wird beispielsweise für die Verteilung von Allgemeinstrom im Haus oder für Kosten der Müllabfuhr verwendet. Sofern keine Wasserzähler vorhanden sind wird die Personenzahl ggf. auch für die Verteilung von Wasserkosten angewendet, was aus dem Verursachungs-Prinzip auch grundsätzlich nachvollziehbar ist. Hier, wie aber auch bei anderen Kostenarten die nach Personenzahl verteilt werden, ist zu beachten, dass die Situation im Haus auch eine Aussage über die regelmäßigen Personennutzverhältnisse zulässt und eine ordnungsgemäße und insoweit zutreffende Personenstandserhebung gegeben ist.

### ■ Berechnung bei Nutzerwechsel

Bei Ein-/Auszügen während des Abrechnungszeitraumes wird der Umlageschlüssel nach Zeitanteilen gekürzt. Zeitanteile sind i.d.R. Monate bzw. Kalender-Tage. Im Bereich der Heizungsabrechnung werden temperaturabhängige Zeitanteile (sog. Gradtagszahlen) verwendet.

#### Beispiel für Jahresabrechnung und

Umlageschlüssel      Jahreswert 365 Tage  
85,00 m<sup>2</sup>              85,00

#### Nutzerwechsel 01.01. - 31.05.

Nutzwert 151 Tage  
35,16      (85:365x150)