

FAQ (Frequently Asked Questions/häufig gestellte Fragen) für Betriebskosten

Suche

 /

- ⊕ Warum habe ich eine so hohe Nachzahlung? Warum haben meine Vorauszahlungen nicht gereicht?

Ihre Vorauszahlungen passen wir jährlich auf Grundlage der aktuellen Betriebs- und Heizkostenabrechnung an. Grundsätzlich sollen durch diese Anpassungen hohe Nachforderungen vermieden werden. Trotz allem können wir Nachzahlungen jedoch nie komplett ausschließen, da auch das individuelle Heizverhalten der Mieter sowie Preissteigerungen berücksichtigt werden müssen.

- ⊕ Warum werden meine Vorauszahlungen erhöht, obwohl ich ein Guthaben hatte?
In einigen Fällen kann eine Erhöhung der Vorauszahlung auch dann sinnvoll sein, wenn aus der vergangenen Abrechnung ein Guthaben resultierte. Gründe hierfür können etwa absehbare Kostensteigerungen sein.

Ein Beispiel: Angenommen, Sie hatten Anfang des Jahres 2016 eine Vorauszahlung von 200 Euro, bekamen dann Ihre Abrechnung für das Vorjahr (Abrechnungszeitraum Januar - Dezember 2015) im Juni 2016 zugestellt. Dort wurde ein Guthaben errechnet und daraufhin Ihre Vorauszahlung auf 100 Euro gesenkt. Somit hätten Sie von Januar bis Juni 2016 jeweils 200 Euro und von Juli bis Dezember 2016 jeweils 100 Euro gezahlt. Nun ist es möglich, dass Sie in der Abrechnung für 2016 ein Guthaben erhalten, Ihre Vorauszahlung aber dennoch erhöht wird, da aufgrund der Gesamtentwicklung der Kosten absehbar ist, dass 100 Euro Vorauszahlung auf Dauer nicht ausreichend sein werden. Sie müssen bedenken, dass Sie im Vorjahr nicht durchgängig 100 Euro, sondern im Durchschnitt 150 Euro Vorauszahlung geleistet hatten. Daher ist es auch trotz Guthaben sinnvoll, die Vorauszahlung auf z. B. 150 Euro zu erhöhen, um im Folgejahr eine Nachzahlung zu vermeiden.

- ⊕ Warum werden meine Vorauszahlungen gesenkt, obwohl ich eine Nachzahlung hatte?

In einigen Fällen kann eine Reduzierung der Vorauszahlung auch dann sinnvoll sein, wenn aus der vergangenen Abrechnung eine Nachzahlung zu entrichten war. Wenn absehbar ist, dass die Deckung der auf Sie zukommenden Kosten mit den bisher gezahlten Beträgen mehr als gewährleistet ist, senken wir Ihre Vorauszahlungsrate, um Sie finanziell zu entlasten.

Ein Beispiel: Angenommen, Sie hatten Anfang des Jahres 2016 eine Vorauszahlung von 100 Euro, bekamen dann Ihre Abrechnung für das Vorjahr (Abrechnungszeitraum Januar - Dezember 2015) im Juni 2016 zugestellt. Dort wurde eine recht hohe Nachzahlung errechnet und daraufhin Ihre Vorauszahlung auf 200 Euro erhöht. Somit hätten Sie von Januar bis Juni 2016 jeweils 100 Euro und von Juli bis Dezember 2016 jeweils 200 Euro gezahlt. Nun ist es möglich, dass Sie in der Abrechnung für 2016 zwar wieder eine Nachzahlung (vermutlich eine sehr viel geringere) leisten müssen, Ihre Vorauszahlung aber dennoch gesenkt wird, da aufgrund der Gesamtentwicklung der Kosten absehbar ist, dass 200 Euro Vorauszahlung auf Dauer für die Deckung der tatsächlich anfallenden Kosten zu hoch sind. Sie müssen bedenken, dass Sie im Vorjahr nicht durchgängig 200 Euro, sondern im Durchschnitt 150 Euro Vorauszahlung geleistet hatten. Daher ist es auch trotz Nachzahlung sinnvoll, die Vorauszahlung auf z. B. 175 Euro zu senken, um Ihre monatliche Belastung so gering wie möglich zu halten.

⊕ Meine Nachbarn haben alle ein Guthaben, warum habe ich eine Nachzahlung?
Die Höhe der Nachforderung/des Guthabens ist von diversen Faktoren abhängig, wie z. B.:

- Höhe der geleisteten Vorauszahlungen
- Wohnungsgröße
- Verbrauchsabhängige Kosten

Häufig kommt es vor, dass trotz gleicher Wohnungsgröße die umgelegten Kostenanteile der Mieter nicht identisch sind. Dies liegt meistens daran, dass es auch Kostenpositionen gibt, die nach dem individuellen Verbrauch der Mieter abgerechnet werden. In der Regel betrifft dies die Kostenpositionen Wasser/Abwasser und Heizung sowie vereinzelt auch die Müllgebühren, wenn es hierfür je Wohnung entsprechende Verbrauchserfasser gibt. Stehen bei gleicher Wohnungsgröße und umgelegten Kosten unterm Strich unterschiedliche Endergebnisse, liegt dies meist an der Höhe der geleisteten Vorauszahlungen, die nicht bei allen Mietern identisch sind.

⊕ Warum muss ich mehr Betriebs-/Heizkosten zahlen als meine Nachbarn, obwohl dort viel mehr Personen in einer Wohnung leben?

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt meistens nach m²-Wohnfläche und nicht nach Personen, die Umlage der Heizkosten dagegen richtet sich nach den Grund- und Verbrauchskosten. Die Anzahl der Personen spielt hierbei keine Rolle. Der Verteilungsschlüssel ist im Mietvertrag festgelegt und für die Abrechnung maßgeblich. Die Umlage der verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Wasser/Abwasser, Müll und Heizung) erfolgt nach dem gemessenen Verbrauch der einzelnen Mieter, sofern Messgeräte vorhanden sind. Sind keine Messgeräte (Wasserzähler/Heizkostenverteiler) vorhanden, erfolgt die Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche.

Ich war die meiste Zeit gar nicht zuhause (z.B. im Ausland, Krankenhaus, Reha, etc.) und kann gar nicht so viel verbraucht haben, warum habe ich trotzdem so hohe Kosten?

Für die Betriebskosten spielt es generell keine Rolle, ob Sie zu Hause waren oder nicht, da diese nach m²-Wohnfläche abgerechnet werden (mit Ausnahme

von Wasser/Abwasser und Müll, wenn entsprechende Zähler vorhanden sind). Die Heizkosten setzen sich aus Grund- und Verbrauchskosten zusammen. Die Grundkosten fallen in jedem Fall an. Diese sind unabhängig davon, ob sie zu Hause waren oder ob Sie die Heizung überhaupt genutzt haben. Lediglich bei den Verbrauchskosten wirkt sich dies gegebenenfalls durch niedrigere Verbrauchskosten entsprechend aus.

⊕ Warum muss ich die Kosten bis z.B. 31.05.2016 bezahlen, obwohl ich bereits am z.B. 08.05.2016 ausgezogen bin?

Maßgeblich für die Abrechnung ist nicht das Auszugsdatum, sondern das Mietvertragsende. Aus diesem Grund erfolgt die Abrechnung immer bis zum Mietvertragsende, d.h. in diesem Beispiel zum 31.05.2016.

⊕ Ich bin z.B. letzte Woche ausgezogen. Warum muss ich bis zum nächsten Jahr warten, bis ich meine Abrechnung erhalte?

Der jährliche Rhythmus des Abrechnungszeitraumes ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Die Abrechnungsfrist beträgt 12 Monate und beginnt nach Ende des Abrechnungszeitraums. Dies ist festgelegt im §556 BGB. Entscheidend sind die im gesamten Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten, die im Jahr angefallen sind. Bei Ihrem Auszug liegen die jährlichen Kosten noch nicht vor.

⊕ Ich bin ausgezogen. Warum wurde mein Heizungsverbrauch nach Gradtagszahlen abgerechnet?

Wenn bei Auszug einer Mietpartei und dem Einzug der neuen Mietpartei keine Zwischenablesung erfolgt ist, müssen dennoch die verbrauchsabhängigen Heizkosten zwischen Ihnen und dem Nachmieter aufgeteilt werden. Dazu dienen die sogenannten Gradtagszahlen. Die Gradtagszahlen spiegeln den Temperaturverlauf während eines Jahres aufgrund langjähriger Durchschnittswerte wieder. Die heizintensiven Monate werden dabei höher bewertet als die Monate, in denen man mit geringer oder ganz ohne Heizleistung auskommt. Das Verfahren der Gradtagszahlen ist ein vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung anerkanntes Verfahren. Es wurde in VDI (Verband Deutscher Ingenieure) 2067, Blatt 1, niedergelegt. Das Jahr wird dabei in 1.000 Gradtage unterteilt und jedem Monat wird aufgrund der Erfahrungswerte eine bestimmte Anzahl an Gradtagen zugeordnet. Die genauen Zahlen können Sie der beigefügten Tabelle aus der Abrechnung entnehmen. Diese Kostenermittlung ist in §9b Absatz 2 und 3 Heizkostenverordnung vom Gesetzgeber definiert worden und für uns damit verbindlich. Die Heizkostenabrechnung wurde somit anhand der gesetzlichen Bestimmungen korrekt erstellt.

⊕ Warum wurde mein Heizungsverbrauch geschätzt?

Grundsätzlich soll der Verbrauch gemäß Heizkostenverordnung nach dem gemessenen Verbrauch der Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler) abgerechnet werden. Allerdings kann es auch vorkommen, dass bei diesen technischen Geräten ein Defekt oder Geräteausfall vorliegt, sodass die Verbrauchswerte nicht verwendet werden können. In solchen Fällen ist gemäß § 9 a der Heizkostenverordnung ein Ersatzverfahren zur Ermittlung der Heizkosten erforderlich. Hierbei wird der anteilige Verbrauch dann entweder durch eine Vergleichsberechnung mit einem früherem Abrechnungszeitraum

geschätzt oder aus Verbräuchen mit vergleichbaren Räumen des Gebäudes ermittelt.

⊕ Es war niemand in meiner Wohnung zum Ablesen da. Wie wurde mein Heizungsverbrauch ermittelt?

Wir haben in fast allen Wohnungen Wasserzähler und Heizkostenverteiler auf Funkbasis eingebaut. Diese Geräte werden zum Ende des Abrechnungszeitraumes vom Messdienst per Funk ausgelesen. Das Betreten der Wohnung zur Ablesung ist somit nicht mehr erforderlich.

⊕ Wie kann ich meine Heizkostenverteiler ablesen?

Die Heizkostenverteiler (HKV) befinden sich an den Heizkörpern der jeweiligen Räume. Im Prinzip funktionieren alle Geräte gleich, d. h. in der Regel sind drei Werte im Display abzulesen:

1. Gerätenummer (bei Techem-Geräten z.B: n 1234, das "n" steht immer vor der Gerätenummer. Bei Ista-Geräten steht die Zählernummer auf dem HKV, oberhalb/unterhalb vom Display)
2. Aktueller Verbrauch
3. Ablesewert des Vorjahres

Gerätenummer: Anhand dieser Nummer kann der Messdienst erkennen, welches Gerät wie viel Heizenergie verbraucht hat.

Aktueller Verbrauch: Angezeigt werden die verbrauchten Einheiten, die seit dem letzten Stichtag bzw. Einbau angefallen sind.

Ablesewert des Vorjahres: Bis zum ersten Stichtag wird kein Wert angezeigt. Danach ist hier der Wert bis zum Stichtagsdatum gespeichert.

Sollte ein HKV nicht funktionieren und auf Störung laufen, erscheint das Funksymbol mit C-I / oder /F-I.

⊕ Ich habe den Sperrmüll in den Gemeinschaftsräumen / der Außenanlage nicht verursacht. Warum muss ich trotzdem die Kosten dafür mittragen?

Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist es unseren Mitarbeitern vor Ort leider nicht immer möglich, den Sperrmüll-Verursacher im Einzelnen zu ermitteln. Demnach haften alle Mieter als Solidargemeinschaft für diese Kosten. Grundsätzlich finden in regelmäßigen Abständen und bei offensichtlichen Verstößen gegen die Vorschriften entsprechende Maßnahmen zur Aufklärung/Mahnung über die ordnungsgemäße Müllentsorgung statt. Zudem fordern wir vor Entfernung des Sperrmülls alle Mieter auf, vertragswidrig abgestellten Müll zu beseitigen und künftige Müllablagerungen zu unterlassen. Des Weiteren wird bei Nichteinhaltung/Nichtbeseitigung die kostenpflichtige Beauftragung angekündigt. Diese Ankündigung rechtfertigt die Umlage der Sperrmüllgebühren als Betriebskosten.

⊕ Ich wohne im Erdgeschoss. Warum muss ich die Kosten des Aufzugs mitbezahlen, obwohl ich diesen doch gar nicht nutze?

Die Betriebskostenposition "Aufzug" (Aufzugsstrom, Notruf, Wartung etc.) ist

Bestandteil Ihres Mietvertrages. Daher ist die Umlage dieser Kostenposition berechtigt. Der Erdgeschossmieter muss diese Kosten demzufolge ebenso tragen wie alle anderen Bewohner. Entscheidend ist, dass der Mieter die Möglichkeit hat, den Aufzug zu nutzen.

⊕ Habe ich ein Guthaben oder muss ich etwas nachzahlen?

Auf der ersten Seite im Abrechnungsschreiben sehen Sie in der oberen Tabelle die einzelnen Abrechnungsergebnisse (BK/HK). Aus den einzelnen Ergebnissen errechnet sich das Gesamtergebnis (Guthaben/Forderung).



GWH GmbH • Postfach 34 02 06 • 60403 Frankfurt am Main

Girokonto für Ihre Zahlungen
BIC AARBDE53DOM
IBAN DE87550104000326983777
Aareal Bank GF - BK01 -

Unser Zeichen: 1760
Abw./Vertragspartner
24.07.2017

Mietobjekt(e):

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sehr geehrte Frau

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten	Soll-Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	1.414,78	1.440,00	25,22 Guthaben*
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	255,45	936,00	680,55 Guthaben*
Summe				705,77 Guthaben*

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

⊕ Wann muss die Nachzahlung bezahlt werden?

Im Abrechnungsschreiben auf Seite 1 im unteren Drittel sehen Sie die Fälligkeit der Nachzahlung. "Die Nachzahlung aus der Abrechnung in Höhe von xxx (Betrag) ist bis zum xxx (Datum) fällig."

Mietobjekt(e): [REDACTED]

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.


Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten Soll/Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]
Summe			

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

Fragen zur Zahlungsabwicklung ?
(Guthaben/Nachzahlung/Kontoänderung) [REDACTED]

Fragen zur Abrechnung ?
Ihre Miete setzt sich ab 01.09.2017 wie folgt zusammen:

	bisherige Miete (EUR)	neue Miete (EUR)	Veränderung (EUR)
Grundmiete Wohnung	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Vorauszahlung für Betriebskosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Vorauszahlung für Heizkosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Summe			0,00

Die Nachzahlung aus dieser Abrechnung in Höhe von [REDACTED] EUR ist zum 01.09.2017 fällig. Auf Grund Ihres Lastschriftmandats werden wir die Nachzahlung mit der nächsten Miete abbuchen. 

— * Wir weisen darauf hin, dass aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden konnte, ob die monatlichen Vorauszahlungen auch tatsächlich geleistet wurden. Würden die Vorauszahlungen für den hier abgerechneten Zeitraum noch nicht voll erbracht, so werden sie weiterhin geschuldet.

GWH Wohnungsgesellschaft mHh Hessen | Sitz der Gesellschaft und Registergericht: Frankfurt am Main HRB 7920
Geschäftsführung: Klaus Kirchberger (Vorstand), Stefan Bürger
Info@gwh.de | www.gwh.de

⊕ Ziehen Sie die Nachzahlung ein oder muss ich die Nachzahlung überweisen?
Auf der ersten Seite im Abrechnungsschreiben im unteren Drittel steht, ob der Mieter die Nachzahlung anweisen muss oder ob wir die Nachzahlung bei der nächsten Mietzahlung abbuchen.

⊕ Wann wird das Guthaben ausgezahlt?
Im Abrechnungsschreiben auf Seite 1 im unteren Drittel sehen Sie die Fälligkeit des Guthabens. In der Regel verrechnen wir Ihr Guthaben mit der aktuellen Miete, sofern Sie uns gegenüber ein Lastschriftmandat erteilt haben. Ist dies nicht der Fall, verrechnen Sie Ihr Guthaben bitte selbst mit der nächsten Mietzahlung.

⊕ Meine Bankverbindung hat sich geändert. Wie kann ich Ihnen die mitteilen?
Seit der Umstellung auf SEPA-Bankverbindung (IBAN und BIC Angaben) nehmen wir Bankverbindungen nur noch schriftlich entgegen. Ihre Bankverbindung teilen Sie bitte Ihrem zuständigen Sachbearbeiter vor Ort schriftlich mit. Bitte geben Sie hierzu Ihre Mieternummer an.

⊕ Für die Einkommenssteuer benötige ich eine Bescheinigung nach § 35a EStG?
Die Bescheinigung kann erst im Zuge der Abrechnung erstellt werden. Für die Abrechnung müssen sämtliche Kosten feststehen.

Eine Bescheinigung für z.B. 2016 kann daher erst versandt werden, wenn die Abrechnung für 2016 erstellt wurde (spätestens zum 31.12.2017). Im Zweifel kann die Bescheinigung aus dem Jahr 2015 für die Steuer hergenommen werden, die der Mieter im Jahr 2016 erhalten hat.

Das Ausstellen der Bescheinigung kann maximal für die letzten zwei Jahre erfolgen.

Im Abrechnungsschreiben ist der falsche Zeitraum angegeben, ich bin doch zum 31.07.... ausgezogen. Warum werden die Kosten für das komplette Jahr berechnet?

In der Abrechnung auf der Seite 1 ist der mietvertragliche Abrechnungszeitraum "Abrechnung der Umlagen vom 01.01.-31.12." angegeben. Dieser jährliche Abrechnungszeitraum ist von Gesetz her in der Abrechnung anzugeben. Weiter heißt es in der Abrechnung: "Ihr Anteil für den Zeitraum 01.01.-31.07."



GWH GmbH • Postfach 34 02 06 • 60403 Frankfurt am Main

Girokonto für Ihre Zahlungen

BIC AARBDE33DOM
IBAN DE11550104000326302750
Aareal Bank GF - BK01 -

Unser Zeichen:
1600 [REDACTED]

Abw. Vertragspartner

27.09.2017

Mietobjekt(e):
[REDACTED]

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
Ihr Anteil: 01.01.2016 bis 31.07.2016

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten	Soll/Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*
Summe		[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

Im Abrechnungsschreiben auf der Seite 4 können Sie weiter sehen, dass die angefallenen Kosten nur bis zum Auszugsdatum berechnet wurden, z. B. Grundsteuer ant. f. 01.01.-31.07..

Kostenanteile

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Betriebskosten			
Grundsteuer ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Wasserversorgung		12.240,620 m ³ x 12,520 m ³ (5)	*
Entwässerung		12.240,620 m ³ x 12,520 m ³ (5)	*
Personen- und Lastenaufzug ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Straßenreinigung ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Gebäudereinigung ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Gartpflege ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Allgemeinstrom ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Sachversicherung ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Haftpflichtversicherung ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Hauswart ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Breitbandkabelnetz ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		192 ST x 1 ST (4) 366 Tage x 213 Tage	*
so. Betriebskosten ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Müllabfuhr ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Wartung Lüftungsanlage ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Rauchwarn-Brandmeldeanlagen ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1) 366 Tage x 213 Tage	*
Summe Betriebskosten abzgl. Vorauszahlung	01.01.2016 - 31.07.2016		
Gesamtergebnis Betriebskosten: Guthaben			
Heizkosten			

GWH
Wohnungsgesellschaft mbH
Hessen

Westerbachstrasse 33
60489 Frankfurt

Telefon 069 97551-0
info@gwh.de | www.gwh.de

