

Überprüfung von Heiz- und Betriebskosten

CAFÉ GRENZENLOS

Wer sind wir?



Der Mieterverein Düsseldorf e. V. ist ein freiwilliger Zusammenschluss von gut 33.000 Mieterhaushalten.

Wir bieten unseren Mitgliedern in Düsseldorf und in den Büros in Erkrath, Grevenbroich, Neuss sowie Ratingen eine umfassende Rechtsberatung in allen Rechtsfragen rund um das Wohnraummietverhältnis.

Aufgaben

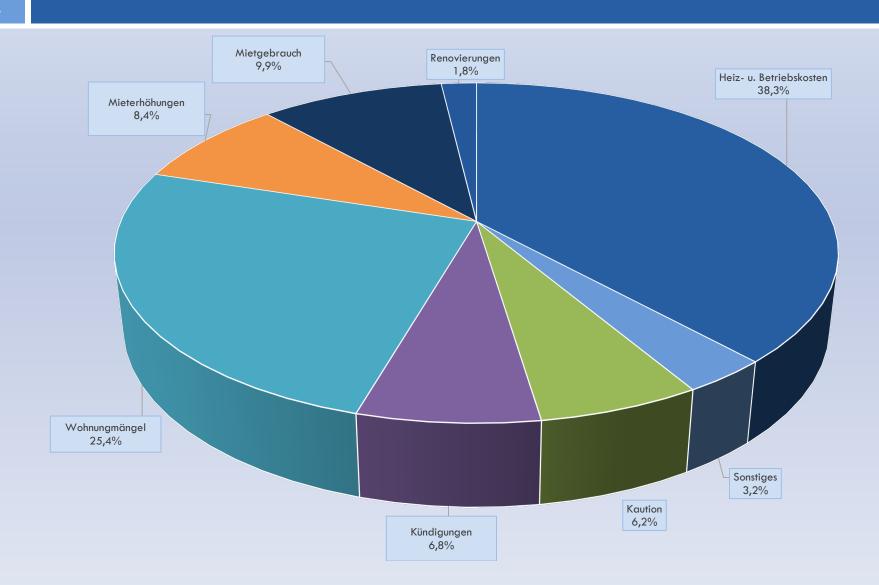


- wohnungspolitische Aktivitäten
 (auch über den Deutschen Mieterbund und dem Mieterbund Nordrhein-Westfalen)
- Erstellung von Miet- und Betriebskostenspiegeln
- politische Einflussnahme auf die Gestaltung der allgemeinen Wohnverhältnisse/Wohnumfeldes
- Rechtsberatung von Vereinsmitgliedern
- eigene Mieterzeitung zusammen mit dem



Beratungsgründe 2021





Muster Heizkostenabrechnung



5

Abrechnungszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020			Ihre Heizkosten Ihr Anteil an den Gesamtkosten		524,15 EUR 524,15 EUR	
Ihr Anteil an den Gesa	amtkosten (1)					
	Gesantkesten :	Gesamteinheiten (2)	 Preis je Einheit x 	Ihre Einheiten	 Ihre Koste in EUI 	
Heizkosten	4.806.21					
30% Grundkosten	1.441.86 :	427,200 m² Nutzlläche	- 3,375140 ×	35,600	- 120,1	
70% Verbrauchskosten		24.866,000 Einheiten	= 0,135299 x	2.986,000	- 404,0	
Ihre Heizkosten					524,1	
Ihre Ablesewerte						
Gerätenummer/	Raum (3)	Datum	Ablesewert	Ablesewert	Verbrauch	
Geralenummer/ Skala	Fiduli (3)		alt	neu		
	ilox					
Heizkostenverte 04202079	S	31.12.2020	0.000	150,000		
04202079	w	31.12.2020	0,000	2.391,000	2.391,000	
04202092	K	31.12.2020	0,000	21,000		
04200746	B	31.12.2020	0,000	424,000	424,000	
Verbrauch (Enhe	eiten)				2.986,000	
Kostenaufstellung de	s gesamten Objektes					
	Menge Erdgas in kWh	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumn in EU	
Heizungsanlage						
Brennstoff Brennstoffkosten	63.661,910	08.12.2020	3.590,19			
Verbrauch	63.661,910	00.12.2020		3.590,19		
Weitere Heizung	sbetriebskosten					
Betriebsstrom		03.12.2020	210,09			
Wartung		02.06.2020	190,52			
Kaminkehrer / Immi	_	24.06.2020	83,42	4 040 00		
Verbrauchserfass	ung		532,19	1.016,22		
Zusatzkosten He Gerätew artung He	9		199,80	199,80		
	la incompagn			4.806,21	4.806,2	
Gesamtkosten l	neizungsamage					



Aufbau einer Heizkostenabrechnung

- Welche Kosten sind umlagefähig?
- Brennstoffkosten
- Betriebsstrom
- Kosten der Bedienung und der Pflege der Anlage
- Wartung
- Schornsteinfegerkosten
- Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- Kosten der Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten
- Ablesung und Abrechnung
- Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen



- Wurde die Jahresfrist für die Rechnungslegung eingehalten?
- Grundsätzlich keine Korrektur nach Ablauf der Jahresfrist!
- Regelung im Mietvertrag über die Aufteilung der Heizkosten? (Grund- und Verbrauchskosten)
- Vergleich mit der Vorjahresabrechnung, rechnerische Überprüfung und Vergleich mit Durchschnittswerten (Heizkostenspiegel)
- Uberprüfung der Brennstoffkosten, des eigenen Verbrauchs und des Gesamtverbrauchs an Einheiten
- Recht auf Belegeinsicht
- Kein Recht auf das Übersenden von Rechnungsbelegen in Kopie!
- Jahresfrist für die Erhebung von konkreten Einwendungen!



- Überprüfung der eigenen Verbrauchseinheiten
- Ablesequittung erhalten?
- Bei digitalen Erfassungsgeräten abgespeichert!
- Ablesung per Funk? Funkverlauf anfordern!
- Plausibilität? Lagenachteil der Wohnung?
- Überprüfung der Erfassungsgeräte und der Thermostate? Kostenrisiko!



- Häufige Fehler /
- Verstöße gegen die Heizkostenverordnung
- Keine verbrauchsabhängige Abrechnung! -15 %
- Anmietung von Verbrauchserfassungsgeräten / Beteiligungsverfahren eingehalten?
- Fehlerhafte Berechnung der Brennstoffkosten / Abflussprinzip (Zahlung von Abschlägen)?
- Nutzerwechselgebühr / Zwischenablesung
- Unterlassene Verbrauchsinformationen 3 %
- Verstoß gegen Abrechnungs- und Korrekturfristen



Fazit und Ausblick:

- Reaktion innerhalb der gesetzten Zahlungsfrist!
- Bitte um das Übersenden von Rechnungsbelegen in Kopie gegen Kopierkostenerstattung und hilfsweise eine Belegeinsicht vor Ort erbitten
- Einwendungen müssen konkret erhoben werden
- Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts im Hinblick auf die Nachzahlung und auch hinsichtlich einer etwaigen Anpassung der Heizkostenvorauszahlung
- In Anbetracht der drastisch steigenden Energiepreise sollten Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten überprüft werden.

11

Betr.: Nebenkostenabrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020

01.01.2020 - 31.12.2020	
Kostenart	Ihr Anteil
1. Straßenreinigung 3.897,60 2. Müllabfuhr 18.621,60 3. Wasser 14.774,85 4. Kanal 9.928,16 5. Regenentwässerung 3.877,18 6. Allgemeinstrom 2.653,98 7. Kabel-TV/TV-Grundversorg 11.201,32 8. Hausmeister 6.151,68 9. Hausreinigung 21.894,00 10. Gartenpflege 6.266,00 11. Wartung Dach 763,98 12. Wartung RWA-Anlage 609,76 13. Wartung/Miete Rauchwarnm 3.034,08 14. Heizkosten 26.474,41 15. Gebäudeversicherung 15.280,20 16. Haus-u.Grundbes.haftpflicht 367,23 16. Grundsteuer 145.796,03	€ 133,01 € 105,53 € 70,91 € 27,68 € 18,96 € 113,14 € 43,94 € 156,38 € 44,76 € 5,45 € 4,36 € 21,66 € 148,88 € 109,14 €
<pre>Ihre NK-Vorauszahlungen:</pre>	111,48 € 879,36 € 990,84 €
Ihre Nachzahlung (1.109,06 € - 990.84 €)= 118,22 €

Muster umlagefähige Kosten

Zwischensumme umlagefähige Kosten



1.034,26

	ш	ы.
	ш	

Nr. Bezeichnung	Gesamt Umlageschlüssel	Umlagebasis	Umlageanteil JahrAn. 1	Thr Anteil
umlagefähige Kosten				
001 Straßenreinigung	3.897,60 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	27,84
002 Müllabfuhr	18.621,60 m ³	5.401,4200	38,5800 366/366	133,01
003 Wasser	14.774,85 <mark>m²</mark>	5.401,4200	38,5800 366/366	105,53
004 Kanal	9.928,16 m ²	5,401,4200	38,5800 366/366	70,91
005 Regenentwässerung	3.877,18 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	27,68
006 Allgemeinstrom	2.653,98 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	18,96
007 Kabel-TV / TV Grundversorgung	11.201,32 Anzahl Kabelnutzer	99,0000	1,0000 366/366	113,14
008 Hausmeister	6.151,68 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	43,94
009 Hausreinigung	21.894,00 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	156,38
010 Gartenpflege	6.266,00 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	44,76
011 Wartung Dach	763,98 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	5,45
012 Wartung RWA-Anlage	609,76 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	4,36
013 Wartung/Miete Rauchwarnmelder	3.034,08 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	21,66
014 Heizkosten	26.474,41 HK Abrechnung	26.474,4100	148,8800	148,88
015 Gebäudeversicherung	15.280,20 m ²	5.401,4200	38,5800 366/366	109,14
016 Haus- u. Grundbesitzerhaftpflicht	367,2 <mark>3 m²</mark>	5.401,4200	38,5800 366/366	2,62
				, in the second

145.796,03

Muster nicht umlagefähige Kosten



1.940,55

13

nicht umlagefähige Kosten

Gesamtsumme Bewirtschaftungskosten

Zwischensumme nicht umlagefähige Kosten	52.121,06			906,29
025 Sonstige Kosten	220,56 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	1,57
024 Anschaffung Rauchwarnmelder	199,32 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	1,42
023 Kosten Sondereigentum	2.273,38 direkte Kosten			480,82
022 Instandhaltung / Vers-Schäden	2.379,36 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	16,99
021 Instandhaltung Heizung	460,38 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	3,29
020 Instandhaltung	10.472,65 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	74,77
019 Verwaltergebühren	24.322,50 Anzahl Einheiten	100,0000	1,0000 366/366	243,23
018 Gebühren u. Beiträge	11.527,95 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	82,31
017 Bankgebühren	264,96 MEA	100.000,0000	714,0000 366/366	1,89

197.917,09



Aufbau einer Betriebskostenabrechnung:

- Kostenarten
- Gesamtkosten
- Angaben und Erläuterung der Verteilerschlüssel
- Kostenanteile der Mietpartei
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen
- sehr geringe formelle Abrechnungen
- Besonderheiten bei gemischt genutzten Grundstücken



Was regelt der Mietvertrag und wurde rechtzeitig abgerechnet bzw. korrigiert?

- Wurde Rechnungslegung vereinbart? Rechtzeitig abgerechnet?
- Oder handelt es sich um eine Pauschale oder Teilinklusivmiete?
- Welche Kostenarten wurden als umlagefähig vereinbart?
- Gibt es Vereinbarungen über die Verteilerschlüssel?
- Wurde ein bestimmter Abrechnungszeitraum vereinbart?
- Wurde ein Zeitraum von 12 Monaten abgerechnet?
- Vergleich der Kosten mit dem Vorjahr und dem BK-Spiegel!



Die Betriebskostenverordnung kennt 17 Kostenarten:

- 1.) Öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- 2.) Wasserversorgung (Frischwasser)
- 3.) Abwasser
- 4.) Heizkosten
- 5.) Warmwasserkosten
- 6.) verbundene Heizungs- und Warmwasseranlage
- 7.) Fahrstuhlkosten
- 8.) Straßenreinigung und Müllabfuhr
- 9.) Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung



- 10.) Gartenpflege
- 11.) Beleuchtung (Allgemeinstrom)
- 12.) Schornsteinreinigung
- 13.) Sach- und Haftpflichtversicherung
- 14.) Hauswart
- 15.) Kabel-TV, Gemeinschaftsantennenanlage
- 16.) Einrichtungen für die Wäschepflege
- 17.) Sonstige Kosten (z.B. Dachrinnenreinigung, Feuerlöscherwartung)



Häufige Fehler:

- Fehlerhafte Verteilerschlüssel und nicht umlagefähige Kostenarten
- Leerstand
- > sonstige Betriebskosten nicht spezifiziert
- > Kosten für das Erstellen der Abrechnung
- bei vermieteten Eigentumswohnungen werden z.B. Bankgebühren, Anschaffungs-, Instandsetzungsund Verwaltungskosten weitergegeben



- Hauswartkosten beinhalten Instandsetzungs- und Verwaltungskosten
- Vollwartungsvertrag bei den Fahrstuhlkosten
- > Anmietungskosten für Rauchwarnmelder
- Eigentümer- bzw. Mieterwechsel im laufenden Abrechnungszeitraum
- > Höhe der geleisteten Vorauszahlungen
- gemischt genutzte Grundstücke (ggf. Grundsteuer)
- Gebot der Wirtschaftlichkeit



Fazit:

- Reaktion innerhalb der gesetzten Zahlungsfrist!
- Bitte um das Übersenden von Rechnungsbelegen in Kopie gegen Kopierkostenerstattung und hilfsweise eine Belegeinsicht vor Ort erbitten
- Einwendungen müssen konkret erhoben werden
- Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts im Hinblick auf die Nachzahlung und auch hinsichtlich einer etwaigen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit