

Betriebskostennachzahlungen bei unterjährig- en Ein- oder Auszügen aus der Wohnung

Ein- und Auszüge aus Wohnungen finden praktisch das ganze Jahr über statt. Nur selten fallen der Mietvertragbeginn bzw. das Mietvertragsende auf den 1.1. bzw. 31.12. oder auf die Mitte des Jahres. Erfolgt der Einzug in die neue Wohnung bei Beginn der Herbst- und Wintermonate oder der Auszug aus der Wohnung am Ende der Wintermonate, so ist mit entsprechenden Nachzahlungen bei den Heizkosten zu rechnen. Mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen diesen Sachverhalt genauer erklären.

Einmal jährlich wird die Betriebskostenabrechnung des abgelaufenen Kalenderjahres durch den Vermieter zugestellt. Die Abrechnungsergebnisse geben Aufschluss darüber, ob Beträge nachzuzahlen oder Guthaben entstanden sind. Bei unterjährigem Ein- oder Auszug aus einer Wohnung kommt es in vielen Fällen zwangsläufig zu höheren Nachzahlungsbeträgen bei den Heizkosten. Dies ist bei folgenden Konstellationen der Fall:

- bei Einzügen im Zeitraum September bis Dezember
- bei Auszügen im Zeitraum Januar bis April.

Nachzahlungsbeträge von mehreren hundert Euro für die Heizkosten sind hierbei keine Seltenheit. Oft kommt es leider zu Unverständnis bei den betroffenen Mietern und die Richtigkeit der Abrechnung wird angezweifelt.

Typische Fragen in diesem Zusammenhang sind:

- Wie kann es zu solch einer hohen Nachzahlung kommen, in den vergangenen Jahren war dies nie der Fall und meine Verbrauchsgewohnheiten habe ich nicht geändert?
- Wenn so eine hohe Nachzahlung bereits für 2 Monate anfällt, welche Kosten entfallen dann erst auf ein ganzes Kalenderjahr? Oft wird bei einer Hochrechnung mit Kalendermonaten ein unplausibles Abrechnungsergebnis vermutet (pauschale Hochrechnung mit Kalendermonaten auf ein ganzes Kalenderjahr).
- Bei Einzügen: Wurde bei dem mir unterbreiteten Wohnungsangebot die genannte Vorauszahlung zu niedrig angesetzt?
- Bei Einzügen: Warum sinken meine zukünftig zu zahlenden Vorauszahlungsbeträge trotz einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung?

Hierüber klären wir Sie gern auf und erteilen Ihnen weitergehende Informationen.

Wie kommt es zu so einer hohen Nachzahlung?

Die monatlich durch den Mieter geleisteten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten werden über die **jährlichen** Kosten der Wohnung berechnet. Die monatliche Vorauszahlung berechnet sich also wie folgt:

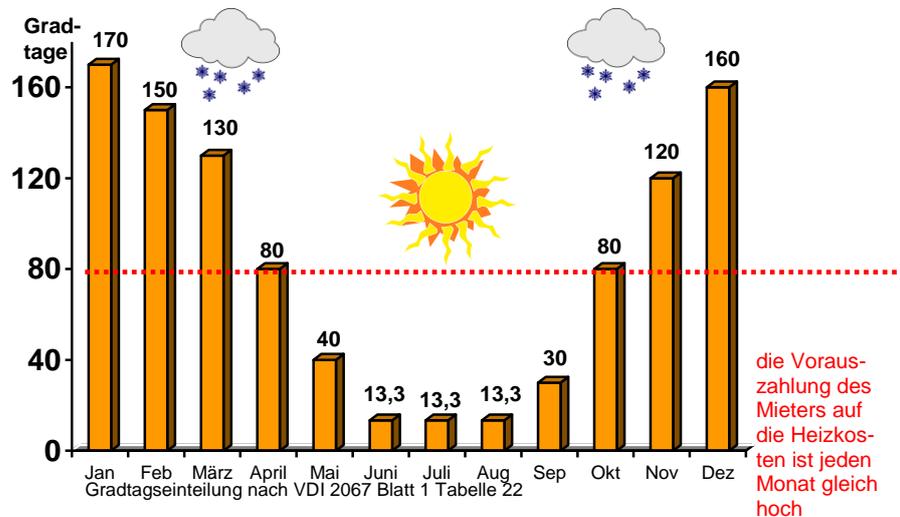
$$\text{Jahresgesamtkosten} / 12 \text{ Monate} = \text{monatliche Vorauszahlung}$$

Besteht ein Mietverhältnis über ein ganzes Kalenderjahr, so entsprechen die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters in etwa den angefallenen Kosten (ausgenommen sind Schwankungen aufgrund eines unterschiedlichen Verbraucherverhaltens). Eine Besonderheit bei dieser Betrachtung stellen jedoch die Heizkosten dar. Diese fallen nicht gleichmäßig über das Kalenderjahr an. Vielmehr entsteht ein Großteil der Kosten in den Wintermonaten zu Beginn und am Ende des Kalenderjahres. Die Verhältnismäßigkeit von heizintensiven Monaten zum Kalenderjahr verdeutlicht die Darstellung durch so genannte Gradtagszahlen. Die Gradtagszahlen veranschaulichen, wie heizintensiv ein Kalendermonat im Verhältnis zum Kalenderjahr ist. Ein Ka-

lenderjahr umfasst 1000 Gradtage. Innerhalb der Heizkostenberechnung, werden die Grundkosten der Heizung über den Schlüssel der Gradtage auf die anteilige Mietzeit verteilt.

Wie sich die Gradtage auf die Kalendermonate verteilen, verdeutlicht die nebenstehende Abbildung:

Anhand der Grafik ist zu erkennen, dass der größte Teil der jährlichen Heizkosten in den Wintermonaten anfällt. Auf die Monate Januar bis März und November bis Dezember (5 Kalendermonate) entfallen allein 730 von 1000 Gradtagen – damit also 73 % des jährlichen Heizaufwandes. Stellt man dieser Verteilung der monatlichen Heizkosten, die in der Höhe konstant bleibende Vorauszahlung für Heizung (rote Linie) gegenüber, so kommt man zu folgenden Ergebnis:



gegenüber, so kommt man zu folgenden Ergebnis: In den heizintensiven Wintermonaten des Jahres übersteigen die monatlichen Kosten die geleistete Vorauszahlung deutlich. In den Sommermonaten hingegen wird weit mehr vorausgezahlt, als tatsächlich an Heizkosten entstehen. Über das gesamte Jahr gleichen sich diese Umstände aus. Bei einem unterjährigem Ein- und Auszug werden die sehr hohen Heizkosten der Wintermonate somit zwangsläufig zu einer Nachzahlung bei der Heizkostenabrechnung führen (ausgenommen hiervon ist ein Auszug in der Mitte des Jahres - Sommermonate).

Warum sinken meine Vorauszahlungsbeträge trotz einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung (nur bei Einzügen)?

Bei der Betriebskostenabrechnungen von Mietverhältnissen, welche am Jahresende begonnen und mit einer Nachzahlung abgeschlossen haben, ergibt sich eine weitere Besonderheit. Trotz der Nachzahlung der Betriebskosten kann es vorkommen, dass die neu berechnete monatliche Vorauszahlung nicht steigt, sondern sinkt. Dies ist wie folgt begründet: Eine Neuberechnung von Vorauszahlungsbeträgen muss auf realistisch zu erwartenden Kosten aufbauen. Wenn die Neuberechnung ausschließlich auf die angefallenen Heizkosten der Wintermonate aufbauen würde, so wären die neuen Vorauszahlungsbeträge viel zu hoch angesetzt. Wie in den obigen Ausführungen bereits dargelegt wurde, fallen die Heizkosten monatlich sehr unterschiedlich aus. Um hier jedoch einen realistischen Ansatz der tatsächlich zu erwartenden jährlichen Heizkosten für Ihre Wohnung zu erhalten, wird an dieser Stelle auf die durchschnittlichen Kosten des Hauses zurückgegriffen. Hierbei werden die durchschnittlichen Heizkosten des Hauses als Bezugsgröße für das jeweilige Mietverhältnis bei der Neuberechnung der Vorauszahlung angesetzt. Diese können unter Umständen unter den bisher angesetzten Vorauszahlungsbeträgen liegen, basieren jedoch auf einer realistischen durchschnittlichen Kostenbasis.

Auf weitergehende Fragen antworten gern unsere Mitarbeiter des Sachgebietes Betriebskosten:

Claudia Schaller, Telefon 0365 82 74 - 344