

Betriebskostenabrechnung – ein Brief mit sieben Siegeln?

Was genau sind Betriebskosten?

Betriebskosten sind Kosten, die durch die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden laufend entstehen. Wir bemühen uns um eine gerechte Kostenumlage, wobei eine verursachungsgerechte Aufteilung leider nicht immer möglich ist.

Wie werden die Betriebskosten im Einzelnen verteilt?

Grundsätzlich sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen des Gebäudes und der Wirtschaftseinheit umzulegen. Diese Regel gilt für: Grundsteuer, Hausreinigung, Schädlingsbekämpfung, Gartenpflege, Stromversorgung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Sonstige Betriebskosten. Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften, wonach die Umlage bestimmter Betriebskosten der unterschiedlichen Verursachung der Mietparteien Rechnung trägt. Zwingend vorgeschrieben ist das für: Heizungskosten, Kosten der Warmwasserversorgung, Breitbandkabelanschluss/ Gemeinschaftsantenne, Wascheinrichtungen. Von Fall zu Fall unterschiedlich gehandhabt wird die Abrechnung für: Wasserversorgung, Entwässerung, Aufzugskosten, Straßenreinigung und Abfallbeseitigung.

Warum werden die Kosten nicht nach Personen umgelegt?

Kein Mensch lebt wie der andere. Individuelle Lebensgewohnheiten führen dazu, dass die Abrechnung nach Personen keinesfalls „richtiger“ oder sogar „gerechter“ wäre. Bei den Wasserkosten zum Beispiel schlagen die unterschiedlichen Häufigkeit der Badbenutzung und des Einsatzes von Spül- und Waschmaschinen zu Buche. Auch fällt in den Haushalten unterschiedlich viel Müll an etc. Eine personenbezogene Abrechnung ist allein deshalb nicht möglich, weil nicht alle Mieter die Änderungen der Personenzahl melden. Und eine zentrale Erfassung der ständig wechselnden Personenzahlen ist bei unseren 270 Wohnungen schlicht unwirtschaftlich.

Ich bin bereits im Februar des letzten Jahres ausgezogen.

Warum erhalte ich erst so spät meine Abrechnung?

Alle Abrechnungen werden so früh wie möglich erstellt. Der frühestmögliche Zeitpunkt kann jedoch immer erst nach dem Ende des regulären Abrechnungszeitraumes liegen. Dies gilt auch dann, wenn ein Mietverhältnis vor Ende des Abrechnungszeitraumes beendet wurde. Soweit Abrechnungsfristen bestehen, beginnen diese nicht, wie irrtümlich häufig angenommen wird, mit Ende des Vertragsverhältnisses, sondern erst mit Ende des regulären Abrechnungszeitraums.