

MIETERINFORMATION

Betriebskostennachzahlungen bei unterjährigen Ein- oder Auszügen aus der Wohnung

Einmal im Jahr erfolgt die Betriebskostenabrechnung des abgelaufenen Kalenderjahres durch den Vermieter. Bei unterjährigem Ein- oder Auszug entstehen in vielen Fällen höhere Nachzahlungsbeträge bei den Heizkosten.

Dies trifft in folgenden Fällen zu:

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

Nachzahlungen von mehreren hundert Euro für die Heizkosten sind hierbei keine Seltenheit.

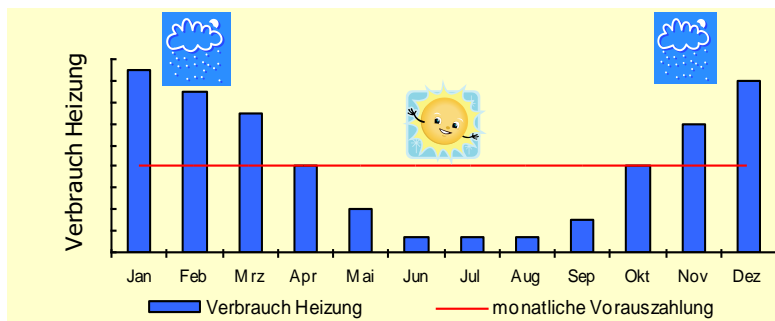
Wieso entstehen hohe Nachzahlungsbeträge?

Die monatlich zu leistenden Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten werden über die jährlichen Kosten der Wohnung mit folgender Formel berechnet:

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

Bei einem über das ganze Kalenderjahr bestehenden Mietverhältnis entsprechen die geleisteten Vorauszahlungen in etwa den angefallenen Kosten, ausgenommen auftretende Schwankungen aufgrund eines unterschiedlichen Verbraucherverhaltens.

Die Heizkosten jedoch entstehen nicht gleichmäßig über das Jahr verteilt, ein Großteil fällt in den Wintermonaten zu Beginn und am Ende des Kalenderjahres an (siehe Grafik).



Auf die Monate Januar bis März und November bis Dezember (5 Kalendermonate) entfallen ca. 73% des jährlichen Heizaufwandes. Stellt man dieser Verteilung der monatlichen Heizkosten, die in der Höhe konstant bleibende Vorauszahlung für Heizung gegenüber, so stellt sich heraus, dass in den heizintensiven Wintermonaten des Jahres die monatlichen Kosten die geleistete Vorauszahlung deutlich übersteigen. In den Sommermonaten hingegen wird weit mehr vorausgezahlt, als tatsächlich an Heizkosten entsteht. Über das gesamte Jahr erfolgt somit ein Ausgleich. Bei einem unterjährigem Ein- und Auszug führen die sehr hohen Heizkosten der Wintermonate zwangsläufig zu einer Nachzahlung bei der Heizkostenabrechnung (ausgenommen hiervon ist ein Auszug in der Mitte des Jahres – Sommermonate).

Warum sinken die Vorauszahlungsbeträge trotz einer Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung?

Eine Neuberechnung der Vorauszahlungsbeträge muss auf realistisch zu erwartenden Kosten aufbauen. Würde die Neuberechnung ausschließlich auf Grundlage der angefallenen Heizkosten der Wintermonate durchgeführt werden, so wären die neuen Vorauszahlungsbeträge viel zu hoch angesetzt.

Deshalb wird in diesem Fall bei der Berechnung auf die tatsächlich zu erwartenden jährlichen Heizkosten des Hauses als Bezugsgröße zurückgegriffen.

Diese können unter Umständen unter den bisher angesetzten Vorauszahlungsbeträgen liegen, basieren jedoch auf einer realistischen durchschnittlichen Kostenbasis.

