

Inhaltsverzeichnis

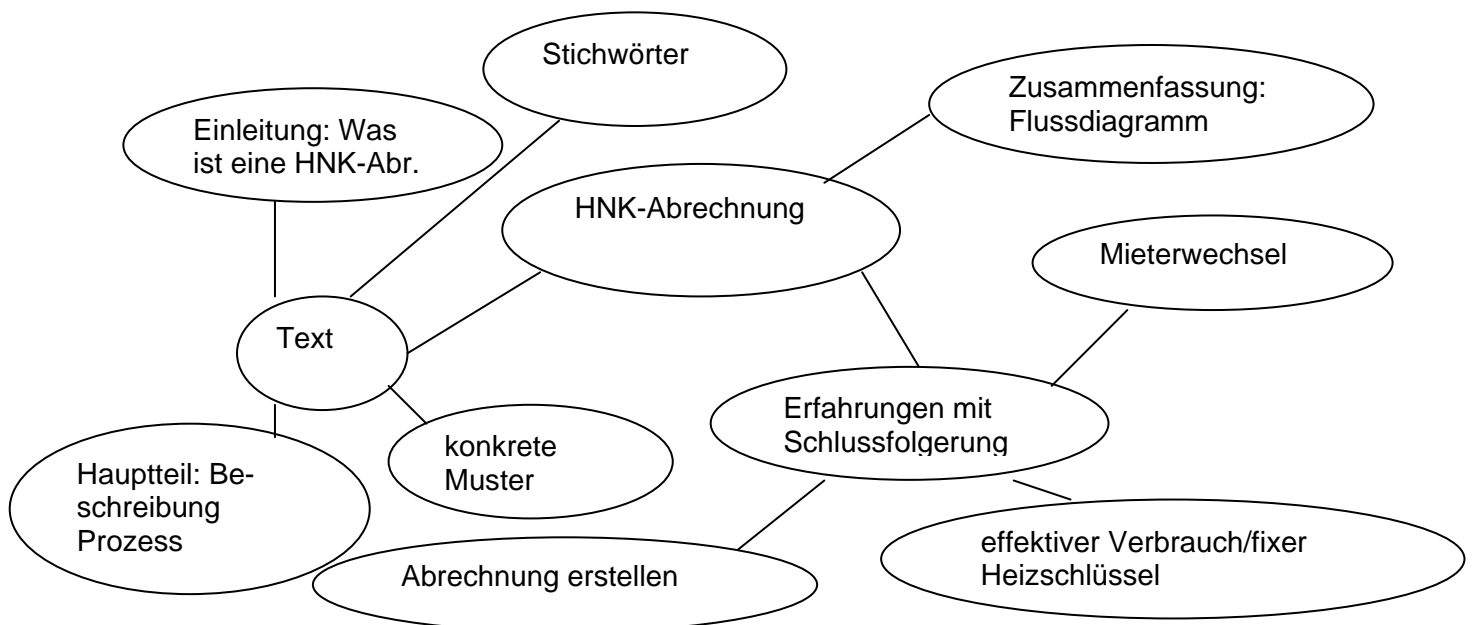
| | |
|---|------------|
| 1. Planung | 2 |
| 1.1 Meine Prioritäten | 2 |
| 1.2 Mindmap | 2 |
| 2. Stichwörter zum Thema | 3+4 |
| 3. Erstellen einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung | 5 |
| 3.1 Was ist eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung? | 5 |
| 3.2 Eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellen | 5 |
| 3.2.1 Kontoblatt | 5 |
| 3.2.2 Formeln | 6 |
| 3.2.3 Abrechnung der Heizkosten | 6 |
| 3.2.3.1 Nach effektivem Verbrauch | 6 |
| 3.2.3.2 Nach dem Fixheizschlüssel | 6+7 |
| 3.2.4 Abrechnung der Nebenkosten | 8 |
| 3.2.5 Honorar, MwSt, Akontozahlung | 8 |
| 3.2.6 Fertige Abrechnung | 9 |
| 4. Zusammenfassender Überblick: Flussdiagramm | 10 |
| 5. Drei Erfahrungsberichte | 11 |
| 5.1 Vereinfachung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung mit Hilfe einer Exceltabelle | 11 |
| 5.2 Heizkosten abrechnen: Abrechnen nach fixem Heizschlüssel oder nach effektivem Verbrauch. | 11 |
| 5.3 Mieterwechsel: Korrekte Aufteilung der Heizkosten | 11+12 |
| 6. Auswertungsbogen des Lernjournals | |
| 7. Vereinbarung und Bewertung der Prozesseinheit | |

1. Planung

1.1 Meine Prioritäten

| Was? | Bis |
|---|------------|
| Planung/Prioritäten setzen | 17.12.2004 |
| Flussdiagramm 15-20 Teilschritte | 05.01.2005 |
| Text | 21.01.2005 |
| Erfahrung I + Schlussfolgerung in wenigen Sätzen, Endfassung | 24.01.05 |
| Erfahrung II + Schlussfolgerung in wenigen Sätzen, Endfassung | 24.01.05 |
| Erfahrung III+ Schlussfolgerung in wenigen Sätzen, Endfassung | 24.01.05 |
| Lernjournal, Auswertungsbogen ausfüllen | 26.01.05 |
| Inhaltsverzeichnis | 26.01.05 |
| Titelblatt | 26.01.05 |
| Zusammenstellung | 28.01.05 |
| Letzte Kontrolle | 28.01.05 |

1.2 Mindmap



2. Stichwörter zum Thema

| Heiz- und Nebenkosten | sind laufend anfallende Kosten, die der Mieter verursacht. Nicht dazu gehören Reparaturen, Fassadensanierung, Versicherungsprämien u.s.w. | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|------------|--------------------------------------|-----|------------|---|-------|------------|---|-------|------------|---|-------|------------|---|-----|
| Nebenkosten | sind Kosten wie Hauswartungskosten (Lohn- und Sozialversicherungskosten sowie Kosten für die Anschaffung von Reinigungsgeräten), Wasser/Abwasser, Liftunterhalt, div. Service- Abos z. B. für Waschmaschinen, Gartenunterhalt etc. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Heizkosten | sind Kosten, die durch das Heizen entstehen, wie Brennstoffe (Öl, Gas, Holz etc.), Brennerservice, Heizstrom etc. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Periode | ist ein bestimmter Zeitabschnitt. Die Heiz- und Nebenkosten werden meist einmal pro Jahr abgerechnet. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Verteilschlüssel | <p>Anhand dieser Daten berechnet man den Anteil der Kosten des einzelnen Mietobjektes. Je nachdem um welche Nebenkosten es sich handelt, gibt es verschiedene Schlüssel um die Kosten möglichst fair zu verteilen. Z. B. nach Anzahl Anschlüssen: jede der drei Wohnungen in der Liegenschaft hat einen Kabelanschluss, der Bastelraum hat keinen. Die Cabelcom schickt eine Rechnung von Fr. 300. — für die Anschlüsse.</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Mietobjekt</th> <th style="text-align: center;">verteilt nach Anz. der Anschlüsse</th> <th style="text-align: right;">Fr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Wohnung</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">100.—</td> </tr> <tr> <td>2. Wohnung</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">100.—</td> </tr> <tr> <td>3. Wohnung</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">100.—</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Bastelraum</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0.—</td> </tr> </tbody> </table> <p>Weitere Möglichkeiten: nach Grösse der Wohnung in m² oder m³, nach Anzahl Zimmer, nach Wertquote, zu gleichen Teilen etc. Die einmal festgelegten Schlüssel behält man bei, ausser es gibt grössere Veränderungen, wie einen Umbau etc.</p> | Mietobjekt | verteilt nach Anz. der Anschlüsse | Fr. | 1. Wohnung | 1 | 100.— | 2. Wohnung | 1 | 100.— | 3. Wohnung | 1 | 100.— | Bastelraum | 0 | 0.— |
| Mietobjekt | verteilt nach Anz. der Anschlüsse | Fr. | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Wohnung | 1 | 100.— | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Wohnung | 1 | 100.— | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Wohnung | 1 | 100.— | | | | | | | | | | | | | | |
| Bastelraum | 0 | 0.— | | | | | | | | | | | | | | |
| HKV-Ablesung | ist eine Möglichkeit zur Verteilung der Heizkosten. Wenn in der Liegenschaft ein Heizzähler installiert ist, liest man periodisch ab, welcher Mieter wieviel verbraucht hat. Die Verwaltung, die die Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellt, erhält dann die Daten der Ablesefirma und kann anhand derer die Heizkosten nach effektivem Verbrauch abrechnen. | | | | | | | | | | | | | | | |
| Akontozahlungen | sind Vorauszahlungen. Der Mieter zahlt monatlich einen Mietzins von z. B. Fr. 1'200. — brutto, davon sind Fr. 1000. — Miete für die Wohnung, und Fr. 200. — sind Nebenkosten. Die Fr. 200. — | | | | | | | | | | | | | | | |

sind eine Vorauszahlung oder Akontozahlung, die bei der definitiven Abrechnung berücksichtigt wird.

Honorar ist das Entgelt für das Erstellen der Abrechnung. Die Sollberger Immobilien AG verrechnet für die Heiz- und Nebenkostenabrechnung ein Honorar von 3 % (gemäss SVIT-Honorarrichtlinien Sektion Bern).

MwSt Auf dem Honorar wird noch die MwSt von zur Zeit 7.6 % erhoben, sofern der Verwalter MwSt-pflichtig ist.

3. Erstellen einer Heiz- und Nebenkostenabrechnung

3.1 Was ist eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung?

Es handelt sich um alle aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten, welche man auf die Mieter überwälzt. Danach werden die geleisteten Akontozahlungen des Mieters abgezogen und dem Mieter eine Abrechnung geschickt. Entweder muss er nachzahlen, oder er hat ein Guthaben, je nachdem, wie hoch die effektiven Kosten sind. Diese Abrechnung wird normalerweise einmal jährlich erstellt.

3.2 Eine Heiz- und Nebenkostenabrechnung erstellen

Um die Abrechnung zu erstellen, benötige ich das Kontoblatt, auf welchem alle aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten der abzurechnenden Periode aufgeführt sind. Zusätzlich brauche ich für die korrekte Verteilung der Nebenkosten die Verteilschlüssel, welche im Navision (Buchhaltungsprogramm) erfasst sind. Wenn die Heizkosten einer Liegenschaft nach effektivem Verbrauch verrechnet werden, verwende ich die Daten der Ablesefirma. Wenn nicht, finde ich den fixen Heizschlüssel ebenfalls im Navision.

3.2.1 Kontoblatt

Um eine gute Übersicht zu erhalten, erstelle ich ein eigenes Kontoblatt, unterscheide zwischen Heiz- und Nebenkosten und gruppieren die Nebenkosten nach Verteilschlüssel. Siehe folgende Tabelle.

| Liegenschaft XXX | | | | 01.10.03-30.09.04 | ← Periode |
|--------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|--|
| Heizkosten | | | | | |
| 1061 | Heizölverbrauch | | | 4'535.45 | Gesamtkosten, Übertrag auf die Abrechnung „Kosten Gebäude“ |
| 1064 | HKVA-Ablesung | | | 643.45 | |
| 1065 | Zählerbatterie | | | 275.00 | |
| 1066 | Tankrevision/Boilerentkalkung | | | 351.40 | |
| 1067 | Kaminfeger | | | 498.10 | |
| 1069 | Brenner-Kesselservice | | | 465.35 | |
| | TOTAL HEIZKOSTEN | | | 6'768.75 | |
| Nebenkosten | | | | | |
| | | | Verteilt nach: | | |
| 1070 | Wasser/ARA | % | | 3'224.35 | |
| 1071 | Strom allgemein | % | | 453.10 | |
| 1080 | Boilerentkalkung | % | | 1'000.00 | 4'677.45 |
| 1074 | Hauswartkosten | Anz.Whg. | | 2'772.50 | |
| 1075 | Verbrauchsmaterial | Anz.Whg. | | 86.35 | |
| 1076 | Gartenunterhalt | Anz.Whg. | | 50.00 | 2'908.85 |
| 1083 | Radio-/TV-Geühren | Anz. Anschlüsse | | 1'770.40 | 1'770.40 |
| | TOTAL NEBENKOSTEN | | | 9'356.70 | |

3.2.2 Formeln

Die Abrechnung erstelle ich in einer Excel-Tabelle, die bereits die Formeln zur Ausrechnung der Beträge enthält. Somit muss ich nur die Kolonnen „Kosten Gebäude“ (Gesamtkosten der einzelnen Verteilgruppen, entsprechender Gesamtbetrag), „Einheit Gebäude“ (Total und Art der Verteilsschlüssel), „Einheit Objekt“ (Verteilsschlüssel), „Anteil Mieter %“ (entsprechende Mietdauer in %) eingeben, damit die Geldbeträge automatisch ausgerechnet werden.

Die automatische Berechnung habe ich nach folgenden Formeln im Excel eingegeben:

$$\frac{\text{Kosten Gebäude} \times \text{Einheit Objekt}}{\text{Einheit Gebäude}} = \text{Kosten Objekt}$$

$$\frac{\text{Kosten Objekt} \times \text{Anteil Mieter}}{100} = \text{Anteil Mieter Fr.}$$

Ausser: Bei HKV-Ablesung ergibt der effektive Verbrauch den Schlüssel für jeden Mieter, der „Anteil Mieter“ muss somit nicht mehr berechnet werden.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|---|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Heizkosten | 6'768.75 | 1'000.00 | HKV | 51.25 | HKV | 5.13 % | 346.90 | 100.00 % | 346.90 |
| Wasser/ARA, Boilerentkalkung, Strom allgem. | 4'677.45 | 100.00 | % | 8.37 | % | 8.37 % | 391.50 | 83.33 % | 326.24 |
| Verbr.mat., Hauswartkosten, Gartenunterhalt | 2'908.85 | 8.00 | Anz. Whg. | 1.00 | Anz. Whg | 12.50 % | 363.61 | 83.33 % | 302.99 |
| Radio-/TV-Gebühr | 1'770.40 | 8.00 | gl. Teile | 1.00 | gl. Teile | 12.50 % | 221.30 | 83.33 % | 184.41 |

3.2.3 Abrechnung der Heizkosten

Es gibt zwei Möglichkeiten, die Heizkosten abzurechnen:

3.2.3.1. Nach effektivem Verbrauch: Diejenige Firma, die die Zähler bei der Liegenschaft abliest, teilt uns den Anteil jedes einzelnen Mieters („Einheit Objekt“ „Einheit Gebäude“) mit. Nun kann ich diesen Schlüssel und die Gesamtheizkosten des Gebäudes („Kosten Gebäude“) in die Abrechnung eintragen. Siehe folgende Tabelle.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|------------|----------|-----------|-----|-----------|-----|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Heizkosten | 6'768.75 | 1'000.00 | HKV | 51.25 | HKV | 5.13 % | 346.90 | 100.00 % | 346.90 |

Bei Mieterwechsel: Die Schlüssel der Ablesung beziehen sich auf die Mieter und nicht auf das Objekt. So sind die Heizkosten eines Objektes, bei dem ein Mieterwechsel erfolgte, schon unter den wechselnden Mietern aufgeteilt. Ich brauche also keinen „Anteil Mieter“ mehr auszurechnen.

3.2.3.2. Nach dem Fixheizschlüssel: Dieser ist im Navision erfasst. Die Gesamtheizkosten werden unter „Kosten Gebäude“ und mit entsprechendem Schlüssel unter

"Einheiten Gebäude/Einheiten Objekt" in der Abrechnung eingetragen. Siehe folgende Tabelle.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|------------|----------|-----------|----|-----------|----|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Heizkosten | 6'768.75 | 88.00 | WQ | 8.00 | WQ | 9.09 % | 615.34 | 100.00 % | 615.34 |

Bei Mieterwechsel: Da die Schlüssel auf das Objekt bezogen sind, muss man bei einem erfolgten Mieterwechsel die Heizkosten unter den Mietern aufteilen. Damit die Aufteilung gerecht ausfällt, muss man als erstes zwischen einer Heizung ohne Warmwasseraufbereitung und einer Heizung mit Warmwasseraufbereitung unterscheiden. Mit Hilfe der Tabelle im Mietvertrag, Artikel 3, werden die Anteile an der Rechnung in Prozent ermittelt. In der Tabelle wird berücksichtigt, dass zwar das ganze Jahr Warmwasser gebraucht wird, die Heizung aber je nach Jahreszeit abgestellt ist oder mehr oder weniger gebraucht wird.

Beispiel: Liegenschaft mit Heizung ohne Warmwasseraufbereitung, Heizkosten für die Monate Februar, März, April, Mai und Juni berechnen.

Mietvertrag, Artikel 3

| Monat | Heizung ohne Warmwasseraufbereitung | Heizung mit Warmwasseraufbereitung |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Januar | 17.5 % | 13.6 % |
| Februar | 14.5 % | 12.1 % |
| März | 13.5 % | 11.5 % |
| April | 9.5 % | 9.3 % |
| Mai | 3.5 % | 5.6 % |
| Juni | -- | 3.7 % |
| Juli | -- | 3.7 % |
| August | -- | 3.6 % |
| September | 1.0 % | 3.7 % |
| Oktober | 10.0 % | 9.5 % |
| November | 13.5 % | 10.7 % |
| Dezember | 17.0 % | 13.0 % |

Berechnung:

| | | |
|-------------|---------------|---|
| Februar | 14,5 % | + |
| März | 13,5 % | + |
| April | 09,5 % | + |
| Mai | 03,5 % | + |
| <u>Juni</u> | <u>00,0 %</u> | |
| Total | 41,0 % | |

Das ist der Anteil in Prozent an den gesamten Heizkosten, die der Mieter übernehmen muss, der die Wohnung in diesen Monaten bewohnt hat. Siehe folgende Tabelle.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|------------|----------|-----------|----|-----------|----|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Heizkosten | 6'768.75 | 88.00 | WQ | 8.00 | WQ | 9.09 % | 615.34 | 41.00 % | 252.29 |

3.2.4 Abrechnung der Nebenkosten

Die Nebenkostenkonten werden entsprechend ihrer Schlüssel gruppiert. Für jede „Schlüsselgruppe“ werden die Gesamtkosten errechnet, in der Abrechnung unter „Kosten Gebäude“ eingetragen, und dann mittels der jeweilig eingetragenen Schlüssel „Einheiten Gebäude/Einheiten Objekt“ für das Objekt berechnet. Siehe folgende Tabelle.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|---|----------|----------------|--|----------------|--|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Wasser/ARA, Boilerentkalkung, Strom allgem. | 4'677.45 | 100.00 % | | 8.37 % | | 8.37 % | 391.50 | 100.00 % | 391.50 |
| Verbr.mat., Hauswartkosten, Gartenunterhalt | 2'908.85 | 8.00 Anz. Whg. | | 1.00 Anz. Whg. | | 12.50 % | 363.61 | 100.00 % | 363.61 |
| Radio-/TV-Gebühr | 1'770.40 | 8.00 gl. Teile | | 1.00 gl. Teile | | 12.50 % | 221.30 | 100.00 % | 221.30 |

Bei Mieterwechsel: Den Anteil des Mieters an der abzurechnenden Periode in Tagen, umgerechnet in Prozent, in die Kolonne „ Anteil Mieter %“ eintragen. Beispiel: Der Mieter hatte vom Februar 2004 bis Juni 2004 die Wohnung gemietet, das sind 151 Tage, oder 41.25% der Periode, soviel Prozent der Nebenkosten des Objektanteils muss dieser Mieter übernehmen.

| | Kosten | Einheiten | | Einheiten | | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|---|----------|----------------|--|----------------|--|----------|--------|----------|------------|
| Kostenart | Gebäude/ | Gebäude/ | | Objekt | | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Wasser/ARA, Boilerentkalkung, Strom allgem. | 4'677.45 | 100.00 % | | 8.37 % | | 8.37 % | 391.50 | 41.25 % | 161.49 |
| Verbr.mat., Hauswartkosten, Gartenunterhalt | 2'908.85 | 8.00 Anz. Whg. | | 1.00 Anz. Whg. | | 12.50 % | 363.61 | 41.25 % | 149.99 |
| Radio-/TV-Gebühr | 1'770.40 | 8.00 gl. Teile | | 1.00 gl. Teile | | 12.50 % | 221.30 | 41.25 % | 91.29 |

3.2.5 Honorar, MwSt, Akontozahlung

S

Auf das Total der Heiz- und Nebenkosten kommen nun noch die 3% Honorar plus MwSt. Die Akontozahlungen werden abgezogen, das Ergebnis ist der Saldo, entweder zu unseren Gunsten, wenn die Vorauszahlungen der Nebenkosten nicht für den Verbrauch ausgereicht haben, oder zu Gunsten des Mieters, wenn er mehr Nebenkosten vorausbezahlt hat, als tatsächliche Kosten aufgelaufen sind. Siehe folgende Tabelle.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Total Heiz- und Nebenkosten | 1'160.55 |
| 3.00 % Honorar aus HNK | 34.80 |
| 7.60 % MWST auf Honorar | 2.65 |
| | |
| Total Forderungen | 1'198.00 |
| Akonto Heiz- und Nebenkosten | -1'000.00 |
| | |
| Saldo zu unseren Gunsten | 198.00 |

3.2.6 Fertige Abrechnung

So sieht die komplette Abrechnung, die dem Mieter zugeschickt wird, aus.

Frau
XYZ
Liegenschaft XXX

MWST-Nr. 340 529
Debitor 1015
Objekt 2.5-ZWhg.

Bern, 22. Dezember 2004

Heiz- und Nebenkosten-Abrechnung

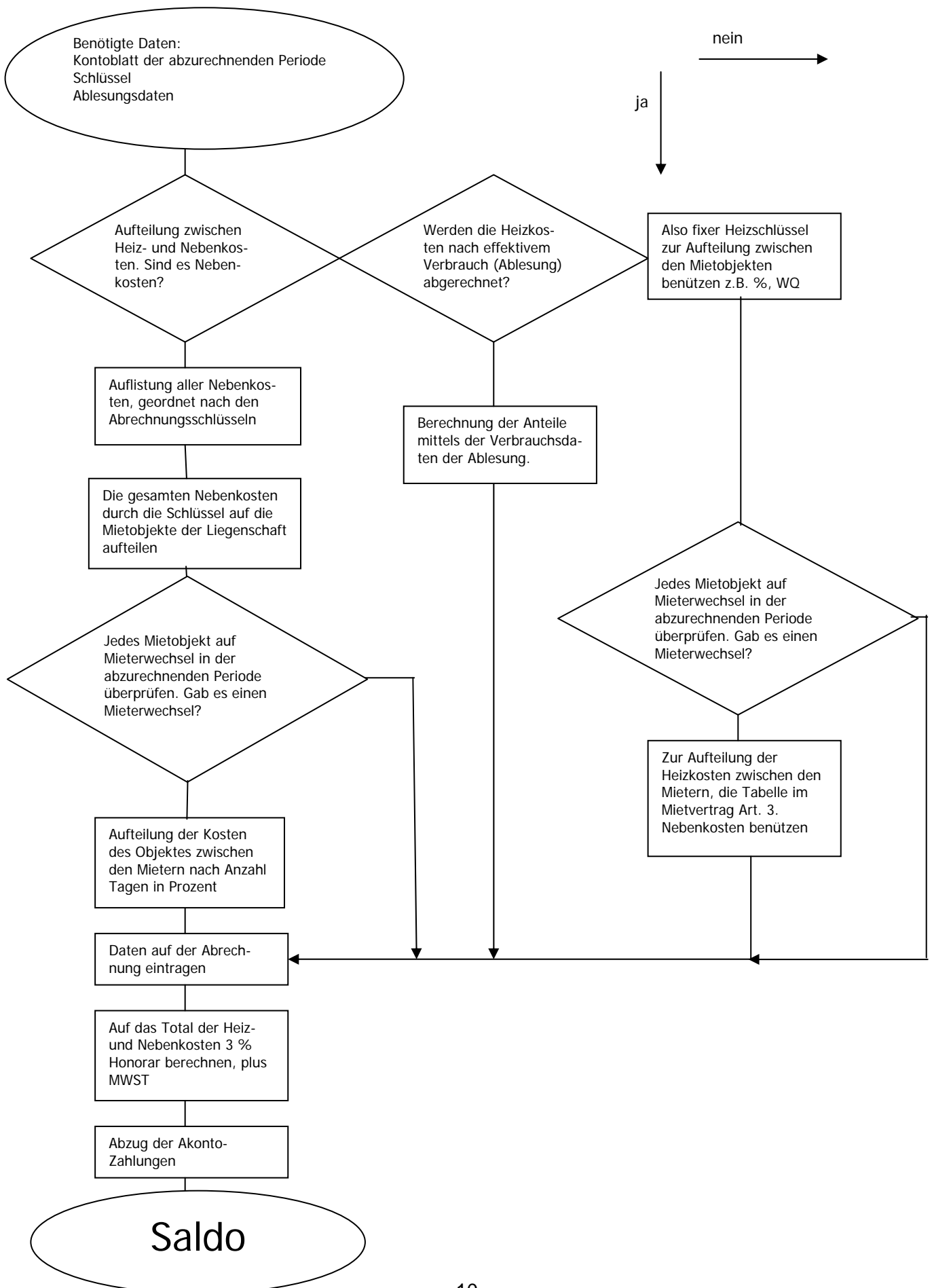
Abrechnungsperiode 01.10.03-30.09.04
Ihre Mietperiode 01.10.03-31.07.04

| Kostenart | Kosten | Einheiten | Einheiten | Anteil | Kosten | Anteil | Anteil |
|---|----------|----------------|----------------|----------|--------|----------|---------------|
| | Gebäude/ | Gebäude/ | Objekt | Objekt % | Objekt | Mieter % | Mieter Fr. |
| Heizkosten | 6'768.75 | 1'000.00 HKV | 51.25 HKV | 5.13 % | 346.90 | 100.00 % | 346.90 |
| Wasser/ARA, Boilerentkalkung, Strom allgem. | 4'677.45 | 100.00 % | 8.37 % | 8.37 % | 391.50 | 83.33 % | 326.24 |
| Verbr.mat., Hauswartkosten, Gartenunterhalt | 2'908.85 | 8.00 Anz. Whg. | 1.00 Anz. Whg | 12.50 % | 363.61 | 83.33 % | 302.99 |
| Radio-/TV-Gebühr | 1'770.40 | 8.00 gl. Teile | 1.00 gl. Teile | 12.50 % | 221.30 | 83.33 % | 184.41 |
| Total Heiz- und Nebenkosten | | | | | | | 1'160.55 |
| 3.00 % Honorar aus HBK | | | | | | | 34.80 |
| 7.60 % MWST auf Honorar | | | | | | | 2.65 |
| Total Forderungen | | | | | | | 1'198.00 |
| Akonto Heiz- und Betriebskosten | | | | | | | -1'000.00 |
| Saldo zu unseren Gunsten | | | | | | | 198.00 |

Die Belege können während 30 Tagen ab Erhalt der Abrechnung nach vorgängiger Terminabsprache auf unserem Büro eingesehen werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung als genehmigt.

Falls wir noch keine Angaben über Ihre Zahlungsverbindung haben, bitten wir Sie, uns einen Einzahlungsschein zuzustellen oder uns Ihre Post- oder Bankverbindung telefonisch mitzuteilen.

4. Zusammenfassender Überblick: Flussdiagramm



5. Drei Erfahrungsberichte

5.1 Vereinfachung der Heiz- und Nebenkostenabrechnung mit Hilfe einer Exceltabelle

Obwohl wir die Heiz- und Nebenkosten normalerweise mit dem Buchhaltungsprogramm „Navision“ abrechnen, habe ich die Abrechnung eigenhändig und ohne Hilfe von Navision erstellt. Nur so konnte ich lernen, was alles zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung gehört, wie die Abrechnung aufzustellen ist und wie die einzelnen Posten auszurechnen sind.

Um mir die Aufgabe zu vereinfachen, erstellte ich die Abrechnung in einer Excel-Tabelle. Ich gab die Formeln für die Berechnungen ein, so dass die Beträge vom Computer ausgerechnet werden, wenn ich die benötigten Daten eingabe.

Für mich ist diese Vereinfachung eine grosse Arbeitserleichterung, denn sonst müsste ich Posten für Posten von Hand, mit dem Taschenrechner, und bei jedem Mieter von Neuem ausrechnen. Ich bin schneller mit der Arbeit fertig, und die Gefahr eines Fehlers ist viel kleiner.

Da ich in der Schule lernte, wie man mit Excel arbeitet, hatte ich keine Probleme mit dem Erstellen der Tabelle. Bei dieser Arbeit war es mir nun möglich, meine Kenntnisse anzuwenden und zu vertiefen, was mir sicher auch bei späteren Arbeiten helfen wird.

5.2 Abrechnung der Heizkosten: Abrechnen nach fixem Heizschlüssel oder nach effektivem Verbrauch.

Oberflächlich betrachtet hat man das Gefühl, dass eine Abrechnung nach effektivem Verbrauch die einfachere Variante ist.

Wenn während der Abrechnungsperiode ein Mieterwechsel stattfand, mag das für das Erstellen der Abrechnung stimmen. Es sind jedoch einige Arbeit und Kosten mit dem Ermitteln des effektiven Verbrauches verbunden. Zuerst muss ein Zähler installiert werden. Dann muss von einer Firma die Ablesung durchgeführt werden, was für jede abzurechnende Periode erneut gemacht werden muss. Die jeweiligen Daten werden dann an uns übermittelt. Erst jetzt kann die eigentliche Abrechnung durch uns erstellt werden.

Wird hingegen mit einem Verteilsschlüssel gearbeitet, der einmal ermittelt kaum mehr ändert, braucht es die ganze Vorarbeit nicht.

Mit dem selbständigen Ausführen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung stellte ich nun fest, dass die Abrechnung mit Schlüssel kostengünstiger (kein Zähler, keine Firma zum Ablesen) und einfacher ist, als es im ersten Moment aussieht.

5.3 Mieterwechsel: Korrekte Aufteilung der Heizkosten

Wenn die Heizkostenabrechnung nicht nach effektivem Verbrauch erfolgt, muss man einen Weg finden, um die Kosten bei einem Mieterwechsel während der

Abrechnungsperiode einigermaßen gerecht aufzuteilen. So hat der Hauseigentümerverband eine Tabelle zusammengestellt, nach welcher die Berechnung erfolgt. Sie ist gestützt auf Erfahrungswerte und ermöglicht es, eine Abrechnung zu erstellen, die dem durchschnittlichen Verbrauch entspricht.

Man nimmt an, dass die Monate Mai bis August heizfrei sind. Also werden die Kosten auf die übrige Zeit prozentual verteilt. Vermehrt natürlich auf die Wintermonate, da diese heizintensiver sind. Ausserdem gibt es Heizungen, die mit der Warmwasseraufbereitung gekoppelt sind. Hier gibt es auch in den Sommermonaten einen Verbrauch. Entsprechend der Tabelle wird der Objektanteil errechnet.

Zum Glück kann ich mit dieser Tabelle arbeiten, es würde sonst sehr schwierig, eine gerechte Kostenaufteilung zu erreichen. Dazu könnten unzufriedene Mieter ihren Anteil am Verbrauch bezweifeln, ohne dass wir die Möglichkeit hätten, etwas anderes zu beweisen. Mit der Tabelle, die im unterschriebenen Mietvertrag enthalten ist, ist die Grundlage geschaffen, die Abrechnung ordnungsgemäss und einheitlich zu erstellen.

