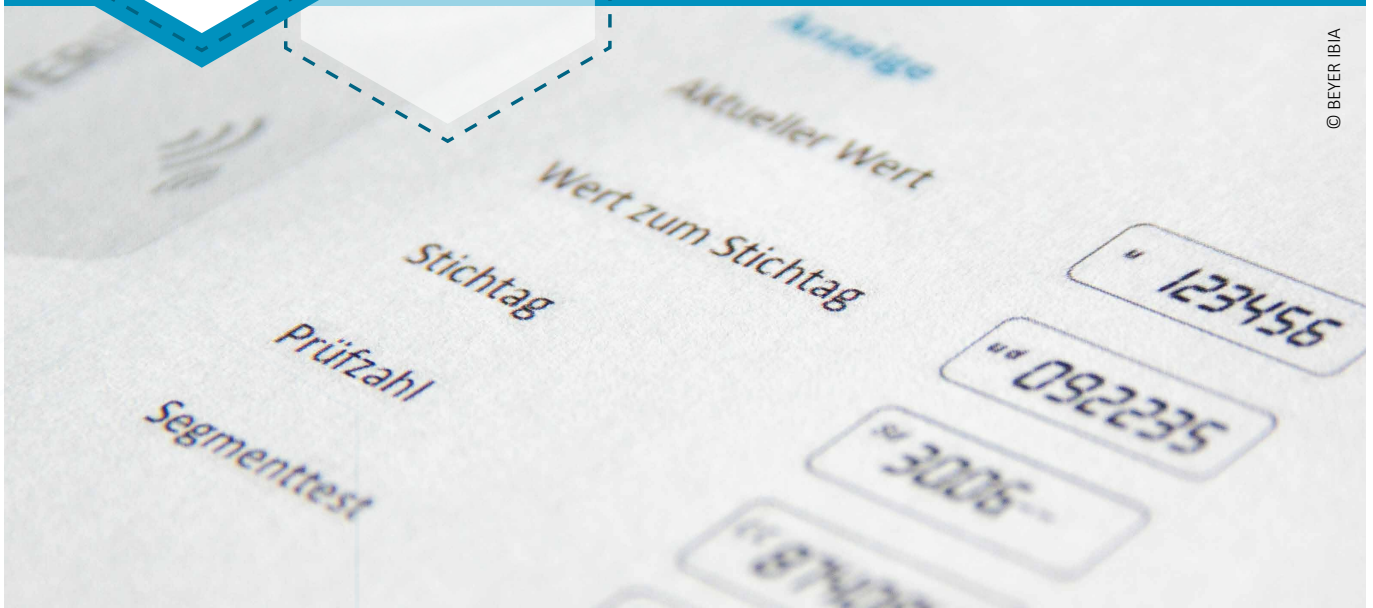


TIPPS & TRICKS

Der richtige Abrechnungszeitraum

Mai 2020



© BEYER IBIA

Der korrekte Abrechnungszeitraum - Wie lege ich ihn fest und kann ich ihn mir aussuchen?

Gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) muss eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zwingend nach dem Verbrauchs- bzw. Leistungsprinzip erfolgen.

Das bedeutet, es dürfen in der Abrechnung nur die **tatsächlich angefallenen Heizkosten** innerhalb einer Abrechnungsperiode (oder auch innerhalb eines Abrechnungszeitraumes) berücksichtigt werden.

Grundsätzlich haben Ihre Mieter ein Anrecht auf die Abrechnung eines vollen Jahres (12 Monate). Dieser Zeitraum darf weder unterschritten noch überschritten werden.

Der Unterschied: Leitungsgebundene Brennstoffe

Heizen Sie beispielsweise mit leitungsgebundenen Brennstoffen wie Gas oder Fernwärme und erhalten Sie von Ihrem Energielieferanten eine Jahresabrechnung jeweils vom 01.01. bis 31.12., so dürfen Sie die Heizkosten auch nur für diesen Zeitraum abrechnen. Bei diesen Brennstoffen ist Ihr Abrechnungszeitraum für die Heizkosten- und Warmwasserabrechnung also grundsätzlich identisch mit dem Versorgungszeitraum Ihres Energielieferanten.

Rechnet Ihr Gasanbieter bsp. vom 01.07. bis 30.06. des jeweiligen Folgejahres ab, so wäre dies hingegen Ihr korrekter Abrechnungszeitraum. Sollten Sie in diesem Falle dennoch einen kalenderjäh-

rigen und damit vom Versorgungszeitraum Ihres Energielieferanten abweichenden Abrechnungszeitraum (01.01. bis 31.12.) wünschen ist dies nur möglich, wenn Ihr Energielieferant Ihnen zum 31.12. eine Zwischenrechnung stellt und Ihnen damit die konkreten Kosten für den gewünschten Abrechnungszeitraum vorliegen, um diese ins Betriebskostenblatt oder in unser Onlineportal einzutragen.

Sollten Sie feststellen, dass der Abrechnungszeitraum Ihres Energielieferanten von dem Ihrer Abrechnung abweicht, lassen Sie es uns bitte umgehend wissen!

Wir finden mit Ihnen eine Lösung und helfen Ihnen gern, die Sache wieder „ins Lot“ zu bringen. Damit Ihre Abrechnungen künftig rechtssicher sind.

...weiter geht's auf Seite 2

TIPPS & TRICKS

Der richtige Abrechnungszeitraum

Mai 2020

Lagerfähige Brennstoffe

Bei Öl können Sie den Zeitraum der ersten Abrechnung selbst festlegen, jedoch gilt auch hier, dass eine Länge von 12 Monaten gewährleistet werden muss.

Um den Abrechnungszeitraum erstmalig festzulegen benötigen Sie:

- ▶ **Den Restölbestand zu Beginn des ersten Abrechnungszeitraumes**
- ▶ **Menge und angefallene Kosten der Brennstofftankungen für die darauf folgenden 12 Monate**

Der gewählte Turnus wird dann beibehalten und überträgt sich auf das jeweilige Folgejahr (z.B. jeweils vom 01.09. bis 31.08.). Natürlich kann jedoch auch bei Öl als Brennstoff der Abrechnungszeitraum kalenderjährig vom 01.01. bis zum 31.12. verlaufen.

Und was ist mit der Hausnebenkostenabrechnung?

Die **Hausneben- oder auch Betriebskostenabrechnung** bleibt vom Abrechnungszeitraum der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung unberührt, da es sich um eine separate Abrechnung handelt. Jedoch müssen auch hier stets volle 12 Monate abgerechnet und der erstmals gewählte Zeitraum anschließend beibehalten werden.

Es besteht die Möglichkeit, die Hausnebenkosten entweder

a.) für den gleichen Zeitraum wie die Heizkosten abzurechnen (d. h. Sie müssen dafür Sorge tragen, dass Ihnen die genauen Hausnebenkosten für den Zeitraum der Heizkostenabrechnung vorliegen) oder

b.) für einen von den Heizkosten losgelösten, autarken Zeitraum abzurechnen.

Ausschlaggebend ist, für welchen Zeitraum beispielsweise Ihre Grundsteuer und die Gebühren für Abwasser entrichten sowie die Beiträge für Ihre Sach- und Haftpflichtversicherung zahlen.

Umstellung des Abrechnungszeitraumes

In Ausnahmefällen und aus wichtigem Grund können Sie Ihren Abrechnungszeitraum einmalig umstellen. Hierzu ist jedoch zuvor die einmalige Abrechnung eines verkürzten oder verlängerten Abrechnungszeitraums notwendig. Außerdem entstehen zusätzliche Kosten für die Stichtagsumstellung. Bitte lesen Sie hierzu das Infoblatt **„Auftrag_Abweichender_Abrechnungszeitraum“** (PDF) im Bereich *Wissenswertes/Downloads* und senden Sie uns eine E-Mail an info@beyeribia.de.

Und wenn ich mein Haus verkaufe?

Im Falle einer Veräußerung eines vermieteten Objektes gibt es vom Bundesgerichtshof eine klare Entscheidung über die Handhabung von bereits angefangenen Abrechnungszeiträumen.

Zitat: „Der Veräußerer ist gegenüber dem Mieter nicht berechtigt, eine auf den Eigentumsübergang bezogene Zwischenabrechnung zu erstellen. Im Entscheidungsfall ist das Eigentum am 31.03.1994 übergegangen: Gleichwohl wäre eine Abrechnung, die den Zeitraum 01.01.1994 – 31.03.1994 umfasst, unzulässig (...). Ist der Abrechnungszeitraum zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht abgeschlossen, so ist der Erwerber zur Abrechnung verpflichtet (...).“

Zum Thema **Haus(ver)kauf** haben wir Ihnen umfangreiche Informationen und hilfreiche Tipps zusammengestellt.

Unter der Rubrik *Wissenswertes/Downloads* finden Sie das Infoblatt **„Haus(ver)kauf im lfd. Abrg-Zeitraum“** (PDF). Es gibt Aufschluss über den richtigen Umgang mit Eigentümerwechseln innerhalb angebrochener Abrechnungszeiträume. Zusätzlich können Sie unter *Wissenswertes/Tipps & Tricks* einen ausführlichen Beitrag **„Haus(ver)kauf - und nun?“** (PDF) zum Thema lesen.