

INHALTSVERZEICHNIS

Komplexe Abrechnungen 2

 Abrechnung bei Wechsel von Verwaltung und Software 2

 Zu grosse Objekte 2

 Umlagen vs Direkte Kosten 3

 Teilumlagen 4

 Sonderumlagen 4

 Nicht zu kompliziert 5

KOMPLEXE ABRECHNUNGEN

Natürlich gibt es die Häuser und Eigentümergemeinschaften, die richtig einfach und schön übersichtlich abzurechnen sind. Alle Kosten werden entweder nach Quadratmeter oder Miteigentumsanteilen umgelegt, für den Wasserverbrauch gibt es Zähler mit korrekt abgelesenen Werten und die Übernahme der Salden aus den extern erstellten Heizkostenabrechnungen ist auch kein Problem. Leider ist es nur lange nicht immer so simpel. In diesem Text soll es um die komplizierteren Fälle gehen.

ABRECHNUNG BEI WECHSEL VON VERWALTUNG UND SOFTWARE

Die Betriebskostenabrechnung kann schon allein deshalb zum Problem werden, weil die Verwaltung gewechselt wird und damit auch eine andere Software zum Einsatz kommt. Auch der reine Wechsel des Abrechnungsprogramms kann u.U. zum Problemfall werden. Wenn nämlich die Abrechnungsempfänger – gleich ob Mieter oder Eigentümer – sich innerlich partout sträuben, eine auch nur leicht veränderte Abrechnung inhaltlich zu akzeptieren. Da der Mensch grundsätzlich etwas gegen Veränderungen hat, erst Recht, wenn diese von aussen einem übergestülpt werden, ist das Rumnörgeln an einer wenn auch nur formal anderen Abrechnung häufig Grund für schier endlose Streitereien und Auseinandersetzungen.

Dabei sollten folgende Dinge bei einem Verwaltungs- und Software-Wechsel völlig klar sein:

1. Keine Software ist ein Clone einer anderen. Jeder Hersteller hat seine „Besonderheiten“ und pflegt die möglicherweise auch, um ein Alleinstellungsmerkmal am Markt zu haben. Die Abrechnung wird also anders aussehen, gleich wie Sie die neue Software verbiegen.
2. Da es keine verbindlichen Standards für korrekte Abrechnungen gibt, führen mehrere Wege zum Ziel und die verschiedenen Hersteller gehen alle sich anbietenden Wege. Ob also etwa in der Tabelle der Umlagen die Gesamtkosten vorn oder hinten stehen, macht inhaltlich keinen Unterschied.
3. Selbst rechnerisch ist nicht sicher davon auszugehen, dass die gleiche Abrechnung in unterschiedlichen Programmen angefertigt, zu einem auf den Cent identischen Rechenergebnis führt. Schon die Frage, wann und wo bei Multiplikationen und Divisionen, die in Abrechnungen ja zuhauf vorkommen, gerundet wird und auf wie viele Nachkommastellen gerundet wird, kann zu unterschiedlichen Rechenergebnissen führen.
4. Und dann gibt es ja auch noch das Layout und die unendlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Andere Schriften, größere Ränder, ein neuer Briefkopf – all das lässt die Abrechnung wesentlich anders aussehen und vielleicht auch lesen, macht sie deswegen aber nicht ungültig.

Als Hausverwalter, Vermieter oder Abrechnungsdienstleister müssen Sie sich also selbst darüber im Klaren sein, dass es bei Wechseln in der Abrechnung zu Diskussionen kommen wird, die nichts mit den eigentlichen Ergebnissen der Abrechnung und den verwendeten Verfahren und Rechenwegen zu tun haben. Sie werden den Abrechnungsempfängern klar machen müssen, dass die Abrechnung „anders“ sein und aussehen wird und dass diese Änderung nichts mit Fehlern, Unvollständigkeiten und Mängeln zu tun hat. Sie werden die Änderungen möglicherweise positiv „verkaufen“ müssen.

Vielleicht ist es sogar andersherum. In der alten Abrechnung wurde „gepfuscht“, irgendwelche WEG-internen tradierten Regeln angewandt, die eigentlich gar keine Rechtsgültigkeit haben, oder es kamen ungeeignete Umlagefaktoren zum Einsatz. Hier müssen Sie offensiv die neue Abrechnung und Ihre Dienstleistung als Verbesserung und Herstellung der Rechtssicherheit präsentieren.

ZU GROSSE OBJEKTE

Wenn Abrechnungen inhaltlich schwer zu fassen sind und Probleme bei der Berechnung und Auswahl der passenden Umlagefaktoren machen, dann liegt das häufig daran, dass die Objekte zu groß und heterogen sind.

Häufig wird es Sinn machen, große Wohnanlagen, mehrere Teilgebäude, Häuser und Garagenanlagen, Vorder- und Hinterhaus in getrennte Abrechnungen zu zerlegen. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Die Nutzer etwa von Garagen und Wohnungen sind nicht identisch
- Kosten fallen nicht für das Gesamtobjekt an, sondern etwa nur für das Vorderhaus
- Private und gewerbliche Einheiten liegen in einem Objekt
- Auf einem Grundstück stehen mehrere Gebäude, die außer der Lage nichts gemein haben

In all diesen Fällen gibt es aber umgekehrt doch Gründe, warum diese zusammengehalten und gemeinsam abgerechnet werden oder wurden. Manchmal ist es historisch so gewachsen, hier gibt es nur einen Eigentümer, dort sind die Gebäude auf einem Flurstück errichtet worden.

Trotzdem können Sie eventuell gemeinsam anfallende Kosten im Wege der Vorwegteilung über zwei oder mehrere Abrechnungen aufteilen. Wenn etwa die Grundsteuer wegen des gemeinsamen Grundstücks für drei Häuser gilt, dann ist es rechnerisch ja nicht weiter schwierig, die Grundsteuer entweder durch Drei zu teilen oder entsprechend der Teilflächen aufzuteilen. Über die Anmerkungen zur Abrechnung kann diese Vorwegteilung transparent erklärt werden. In jedem Fall gewinnen Sie aber eine gewisse Übersichtlichkeit in der Abrechnung – die Grundsteuer muss nicht mehr über alle Quadratmeter oder Einheiten aller Teilgebäude verteilt werden. Diese Gesamtwerte sind gerade für Mieter ja ohnehin kaum nachvollziehbar – woher soll man denn wissen, wie viele Einheiten oder Quadratmeter das Nachbargebäude hat?

Auch die Teilung von Wohngebäude und Stellplatzanlagen macht in der Regel erheblichen Sinn, weil es Wohnungsmieter ohne Garagen, andere mit zwei Stellplätzen und vielleicht sogar externe Nutzer gibt. Der Verteiler für die Kosten der Stellplätze ist also ein ganz anderer und macht die Abrechnungen der Wohnungen nur schwer nachvollziehbar, wenn er vermischt wird.

Schließlich werden auch Abrechnungen von teilgewerblichen Gebäuden häufig nicht dadurch besser, dass regelmäßig nur gewerblich anfallende Kosten durch andere kaum nachvollziehbare Umlagefaktoren herausgerechnet werden. Besser ist es vielfach, die Gewerbeeinheiten gleich ganz aus der Abrechnung herauszuziehen. Das macht natürlich keinen Sinn, wenn es sich nur einen Kiosk im EG oder ein kleines Büro unterm Dach handelt, die kaum oder keine Sonderkosten erzeugen. Man muss also sicherlich immer die Gesamtsituation im Blick behalten.

Damit Sie technisch in der Lage sind, größere Objekte abrechnungstechnisch aufzuteilen, rechnen wir in der INTex Software ganz bewusst nicht direkt Objekte und Wohnungen ab, sondern Abrechnungen und Abrechnungskonten. Durch diese Abstrahierung ist es möglich, etwa ein Haus in zwei Abrechnungen zu teilen und z.B. von WGs genutzte große Wohnungen in zwei oder mehr Abrechnungskonten zu trennen.

UMLAGEN VS DIREKTE KOSTEN

Hört sich eigenartig an – aber nicht jede Umlage ist auch eine Umlage im rechnerischen Sinn. Wenn etwa die Müllabfuhr in ihrem Kostenbescheid die Müllbehälter direkt einzelnen Mietern zuweist und in der Abrechnung explizit mitteilt, dass der Müll von Familie X einen Betrag von 100 Euro kostet, macht es keinen Sinn, den Versuch zu unternehmen, durch eine mühsam erstellte Pseudo-Umlage diesen Wert in der eigenen Abrechnung zu erzielen. Vielmehr empfiehlt sich – und die INTex Abrechnungsprogramme unterstützen das – solche Kosten 1:1 dem jeweiligen Nutzer als „Direkte Kosten“ zuzuordnen. So braucht es keinen Sonderumlagefaktor und es gibt auch keine Diskussionen über die anteilige Kostenermittlung – Sie reichen die Kosten einfach nur weiter.

Auch beim Schornsteinfeger für Gas-Etagenheizungen und anderen Dienstleistungen, deren Kosten direkt bestimmten Einheiten zuzuordnen sind oder die nicht für alle Nutzer erbracht werden, empfiehlt sich häufig diese Vorgehensweise.

TEILUMLAGEN

Es können aber dennoch Kosten bleiben, die nicht direkt zugeordnet werden können und gleichzeitig aber auch nicht auf alle Nutzer umzulegen sind. So soll z.B. der Nutzer eines Hinterhofgebäudes vielleicht nicht an den Fahrstuhlkosten im Vorderhaus beteiligt werden. Oder nur die EG-Bewohner sollen die Gartenpflege bezahlen.

Für diese Fälle bieten die INTex Programme weitere Varianten 2 und 3 für die Standard-Umlagefaktoren Einheiten, Quadratmeter und Miteigentumsanteile (MEA) an. Auf diesem Wege kann die Gesamtgröße des Abrechnungsobjekts variiert werden und es nehmen nicht alle Abrechnungsempfänger an der Umlage teil.

Beispiele

Umlage nach Quadratmeter (alle Einheiten)

300 QM gesamt, 3 Wohnungen a 100 QM = 33,33% pro Jahr für jede Einheit bei ganzjähriger Belegung

Umlage nach QM2 (nur das DG) – alternativ und vielleicht besser als Direkte Kosten für die DG-Einheit

100 QM2 gesamt, 2 Wohnungen a 0 QM2, eine Wohnung im DG mit 100 QM2 = 100% Anteil für die DG Wohnung

Umlage nach QM3 (alle Wohnungen außer das DG)

200 QM3 gesamt, 2 Wohnungen a 100 QM3, eine Wohnung im DG mit 0 QM3 = 50% Anteil für EG und OG, 0% für das DG

Auch hier wäre das Problem durch Direkte Kosten für die Wohnungen EG und OG lösbar. Je mehr Einheiten die Kosten tragen, desto eher lohnt sich die Teilumlage.

SONDERUMLAGEN

INTex Software bietet für spezielle Fälle über Quadratmeter, Einheiten und MEA hinaus auch weitere Umlagefaktoren an. Dazu zählen

- Umlage nach *Personen*, wobei auch Wechsel der Personenzahl während der Abrechnungszeit möglich sind (Tod, Geburt, Scheidung etc.). Mehr zur [Personenumlage ...](#)
- Umlage nach *Verbrauch* bei Wasserzählern. Die Wassergrundkosten und auch Abwasser können als getrennte Kostenblöcke auf Wunsch abweichend etwa nach Einheiten abgerechnet werden
- Umlage nach *Anzahl*, etwa Anzahl von besonderen Einrichtungen wie Feuermelder (wobei deren Umlagefähigkeit juristisch umstritten ist)
- Umlage *Strom* zur Umlage von selbsterzeugtem Strom (Blockheizkraftwerke etc.)
- *Müll* etwa nach Abfallbehältern, Kubikmetern etc.

Verwenden Sie diese Umlagefaktoren, wo es inhaltlich angebracht ist und aus Gerechtigkeitsgründen sinnvoll erscheint. Bedenken Sie aber auch, dass das Mietrecht nur die Umlage nach Quadratmeter kennt und diese im Zweifelsfall das juristische Maß aller Dinge darstellt, auch wenn Sie vermeintlich den Stein des Weisen gefunden haben. Beachten Sie eventuelle Regeln im Mietvertrag und die Vorgehensweise in Altabrechnungen.

NICHT ZU KOMPLIZIERT

Und damit sind wir bei einem ganz wichtigen, abschließenden Rat – machen Sie es nicht zu kompliziert. Eine Abrechnung muss vor allem transparent und für den Laien nachvollziehbar sein. Zu viele und zu spezielle Umlagefaktoren und Sonderberechnungen mögen Ihnen zwar einsichtig erscheinen, einen gewissen Gewinn in Sachen Abrechnungsgerechtigkeit zeitigen oder so tradiert sein. Juristisch sauberer und rechtssicherer werden die Abrechnungen dadurch aber vermutlich nicht. Und ob die Abrechnungsempfänger glücklicher und zufriedener werden, wenn Sie zwar viel Hirnschmalz in die Abrechnung gesteckt haben, die Mieter es aber nicht verstehen, lassen wir mal im Raum stehen.

Die Rechtsprechung erlaubt im Gegenteil sogar gewisse Vereinfachungen wie die Verwendung des [Abflussprinzips](#) in Mieterabrechnungen. Und das BGB kennt nur die Kostenverteilung nach Quadratmeter.

Und bedenken Sie bei Ausnahme-Regelungen immer auch, dass die Besserstellung von A immer eine Schlechterstellung von B und C bedeutet. Am Ende werden ja 100% der Gesamtkosten verteilt und irgendwer muss diese bezahlen. Beispielhaft können Sie sich mit der Rechtsprechung des BGH zur Umlage von Aufzugskosten beschäftigen ([BGH Urteil](#)). Darin heißt es:

Die formularmäßige Umlage der Aufzugskosten sei nicht wegen unangemessener Benachteiligung der Beklagten gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB unwirksam. Das gelte für Mieter einer Erdgeschosswohnung auch dann, wenn sie keinen Nutzen von dem Aufzug hätten. Der Vermieter einer solchen Wohnung lege insoweit lediglich seine Preisgestaltung offen und verlagere das Risiko der Kostenveränderung auf den Mieter. Eine rechnerisch exakte Abrechnung sei ohnehin kaum möglich, denn bei mehrstöckigen Gebäuden müsste auch zwischen den Mietern im ersten Stock und jenen im obersten Stockwerk unterschieden werden, weil die Inanspruchnahme des Aufzugs unterschiedlich groß sei. Gegen eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten spreche auch die Regelung in § 24 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung. Danach seien grundsätzlich auch Wohnungsmieter im Erdgeschoss an den Aufzugskosten zu beteiligen; also sei die Regelung im Mietvertrag der Parteien mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung vereinbar.

Die Klausel im Mietvertrag der Parteien sei auch nicht mit der Folge des § 305c BGB überraschend. Das Vorhandensein eines Aufzugs sei für die Beklagten offensichtlich gewesen. Es sei weit verbreitet, die durch einen Aufzug entstehenden Kosten auf die Mieter insgesamt umzulegen. Auch als Mieter einer Erdgeschosswohnung hätten die Beklagten damit rechnen müssen.