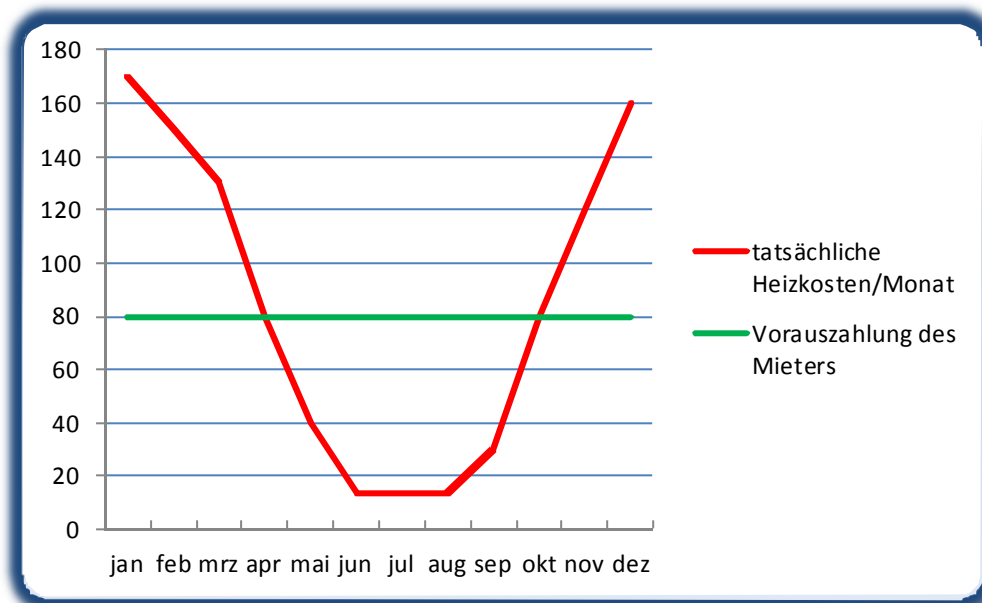


Heizkostennachzahlungen und wie sie entstehen!

Die Vorauszahlungen für Heizkosten werden von uns gewissenhaft nach uns vorliegenden Zahlen und Prognosen ermittelt. Mietvertraglich vereinbaren wir auf dieser Basis eine monatliche Vorauszahlung, die immer den gleichen Betrag enthält und ganzjährig Ihre Gesamtkosten decken sollte.

Im Verlauf des Jahres verhält es sich so, dass die Wintermonate – und somit die heizintensiven Zeiten – jeweils am Anfang und am Ende des Jahres liegen. In diesen Monaten werden ca. 75 % der gesamten Heizkosten „produziert“. Dies veranschaulicht sehr deutlich die nachfolgende beispielhafte Grafik:



Ziehen Sie also in der zweiten Jahreshälfte im Zeitraum September bis Dezember ein, liegen die tatsächlich angefallenen Kosten weitaus höher als Ihre vorausgezählten Beträge.

Gleiches gilt für einen Auszug in der Zeit von Januar bis April. Auch hier decken die wirklich geleisteten Beträge nicht die tatsächlich entstandenen Kosten, so dass es logischerweise zu einer Nachzahlung kommen muss.

In den Sommermonaten zahlen Sie dann mehr als tatsächlich verbraucht wird, so dass sich beide Umstände im Laufe eines kompletten Jahres wieder ausgleichen.

Bedingt durch den Umstand, dass wir unseren neuen Mietern die Wohnung bereits einige Zeit vor Mietbeginn übergeben, kommt es zusätzlich noch dazu, dass die Vorauszahlungen nicht den tatsächlichen Bedarf decken können, da diese erst mit tatsächlichem Mietbeginn in Rechnung gestellt werden können. Verbrauch findet aber schon vor dem Mietbeginn statt, wenn die Räume beheizt werden. Dieser Verbrauch geht natürlich zu Mieter-Lasten, da er auch durch diesen verursacht wurde. Dieser Umstand kommt aber nur im ersten Jahr der Anmietung zum Tragen. In den Folgejahren, in denen Sie volle 12 Monate in der Wohnung verbracht haben, ist Ihre Vorauszahlung so gestaltet, dass die Jahresabrechnung – bei gleichbleibenden Rohstoffpreisen – „Plus-Minus-Null“ ausgehen sollte.

Bei weitergehenden Fragen zu diesem Thema können Sie sich natürlich gerne an uns wenden.