

MINOL INFORMIERT

Empfehlungen für Vorauszahlungen

Vermeiden Sie Ärger bei Ihren Mietern durch hohe Nachzahlungen

Wohnungsverwalter und Vermieter können (§ 556 BGB) und sollen angemessene Vorauszahlungen, also monatliche Abschläge, auf die zu erwartende Wärmekostenabrechnung von ihren Mietern und Wohnungseigentümern verlangen, damit einerseits die laufenden Brennstoffbezüge damit bezahlt werden können und um andererseits mit der Schlussabrechnung die doch sehr unangenehmen Nachzahlungen zu vermeiden. Mit gut berechneten Vorauszahlungen können erfahrungsgemäß auch Reklamationen über zu hohe Nachzahlungen vermieden werden. Wer unverhofft etwas nachzahlen muss, ärgert sich darüber fast immer.

Die Höhe einer Heizkostenabrechnung hängt von sehr vielen Einflussfaktoren ab. Nicht nur die Lage der Wohnung im Gebäude, der Zustand der Heizanlage und die Größe der Wohnung beeinflussen die Höhe der Wärmekosten, sondern auch die aktuellen Energiepreise und vor allem das individuelle Verbrauchsverhalten. Wir wollen Ihnen die Berechnung der Vorauszahlungen für Ihre Mieter erleichtern, falls Sie bisher noch keine Abrechnungen nach Verbrauch erstellt haben und deshalb noch keine Erfahrungswerte vorliegen.

Suchen Sie bitte in den nachfolgenden Tabellen die Bedingungen heraus, die am besten zu der Wohnung passen, für die Sie eine Vorauszahlungsempfehlung haben möchten. Das Ergebnis zeigt immer die empfohlene Vorauszahlung in Euro je Monat für jede Wohnung. Bei der pauschalierten Vorauszahlungsberechnung sind individuelle Verbrauchsgewohnheiten nicht zu berücksichtigen. Diese stellen sich erst nach der ersten verbrauchsabhängigen Wärmekostenabrechnung heraus. Höhere Nachzahlungen oder Guthaben sind deshalb durchaus

- möglich. Passen Sie bitte nach der nächsten effektiven Verbrauchsabrechnung unbedingt die Vorauszahlungen an die tatsächlichen Gegebenheiten an. Nach § 556 des Mietrechts im BGB dürfen Vorauszahlungen für Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden, können dann aber nach der Abrechnungserstellung auf eine angemessene Höhe angepasst werden (§ 560 BGB). Die Empfehlungen in den folgenden Tabellen dürfen nur für die Festlegung von Vorauszahlungen verwendet werden. Eine Schlussabrechnung kann damit nicht erstellt werden. Dafür ist ausschließlich die Abrechnung nach Verbrauch zu verwenden.



Ganz wichtig: Vereinbaren Sie als Vermieter unbedingt die Zahlung von monatlichen Vorauszahlungen im Mietvertrag. Ihre Mieter haben sonst das Recht, Vorauszahlungen zu verweigern. Das bedeutet zwar eine hohe Zahlung zum Jahresende und dient niemandem, ist aber in der Rechtsprechung so entschieden worden (Beispiel: Amtsgericht Daun, Az. 3 C 240/99, WM 99, 434).

Vereinbaren Sie bitte angemessene Vorauszahlungen. Sie vermeiden damit Ärger über hohe Nachzahlungen. Denken Sie an die hohen Energiepreise!

Nur Heizung bei einer neuen Heizanlage

Wohnfläche in m ²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	14	22	29	36	43	51	58	65	72	79	87
Wohnung im Erdgeschoss	17	25	33	42	50	58	66	75	83	91	100
Wohnung im Dachgeschoss	19	28	38	47	56	66	75	84	94	103	113

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Nur Heizung bei einer modernisierten Heizanlage

Wohnfläche in m ²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	16	24	32	40	48	56	64	72	80	88	96
Wohnung im Erdgeschoss	18	28	37	46	55	65	74	83	92	101	111
Wohnung im Dachgeschoss	21	31	42	52	63	73	83	94	104	115	125

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Empfehlungen für Vorauszahlungen

Nur Heizung bei einer alten Heizanlage

Wohnfläche in m²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	18	26	35	44	53	62	71	79	88	97	106
Wohnung im Erdgeschoss	20	30	41	51	61	71	81	91	101	112	122
Wohnung im Dachgeschoss	23	34	46	57	69	80	92	103	115	126	138

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Heizung und Warmwasser bei einer neuen Heizanlage

Wohnfläche in m²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	18	27	36	45	54	63	72	81	90	99	108
Wohnung im Erdgeschoss	21	31	42	52	62	73	83	93	104	114	125
Wohnung im Dachgeschoss	23	35	47	59	70	82	94	106	117	129	141

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Heizung und Warmwasser bei einer modernisierten Heizanlage

Wohnfläche in m²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung im Erdgeschoss	23	35	46	58	69	81	92	104	115	127	138
Wohnung im Dachgeschoss	26	39	52	65	78	91	104	117	130	143	156

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Heizung und Warmwasser bei einer alten Heizanlage

Wohnfläche in m²	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Wohnung in Mittellage	22	33	44	55	66	77	88	99	110	121	132
Wohnung im Erdgeschoss	25	38	51	63	76	89	101	114	127	140	152
Wohnung im Dachgeschoss	29	43	57	72	86	100	115	129	143	158	172

Empfohlene Vorauszahlung in Euro pro Monat

Empfehlung: Die Entwicklung der Energiepreise ist in den letzten Jahren kaum vorhersehbar gewesen. Es gab immer wieder Perioden mit enormen Preissteigerungen, gefolgt von Phasen der Erholung. Alle Prognosen gehen aber davon aus, dass sich die Energiepreise auf ho-

hem Niveau halten werden und langfristig über 60 Cent je Liter Heizöl bezahlt werden müssen. Sollte sich eine unverhoffte hohe Preissteigerung ergeben, sind die in diesen Tabellen genannten Empfehlungen entsprechend heraufzusetzen.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG

Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

e-mail info@minol.com, www.minol.com