

## **FAQ - Häufig gestellte Fragen zur Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2023**

### **Warum wurden meine Vorauszahlungen mit dieser Abrechnung nicht verändert?**

Aufgrund der weiterhin stark schwankenden und teils unvorhersehbaren Entwicklungen auf dem Energiemarkt haben wir uns auch in diesem Jahr dazu entschieden, keine automatischen Anpassungen der Vorauszahlungen vorzunehmen - dies auch unter Berücksichtigung der Vorauszahlungsanpassungen innerhalb der Abrechnung des Jahres 2021 zum 01.01.2023 sowie des Wegfalls der staatlichen Energiepreisbremsen ab dem 01.01.2024. Sofern Sie eine Anpassung wünschen, wenden Sie sich bitte an uns. Wir prüfen dann gern, ob eine Anpassung in Ihrem Fall sinnvoll ist. Bitte nutzen Sie dazu vorzugsweise den Kommunikationsweg per E-Mail. Vielen Dank.

### **Meine Nachbarn haben alle ein Guthaben – Warum muss ich nachzahlen?**

Ob und wie viel Sie nachzahlen müssen, hängt ausschließlich von den Betriebs- und Heizkosten ab, die auf Ihre Wohnung entfallen: Ist die Summe Ihrer Vorauszahlungen niedriger, wird eine Nachzahlung fällig. Ergibt die Abrechnung für den gleichen Zeitraum bei Ihren Nachbarn ein Guthaben, kann das folgende Gründe haben:

- Ihre Nachbarn haben höhere Vorauszahlungen geleistet.
- Die Wohnungen Ihrer Nachbarn sind kleiner: Weil die „kalten“ Betriebskosten überwiegend nach Wohnungsgröße umgelegt werden, haben sich Verteuerungen bei Ihnen stärker ausgewirkt.
- Ihre Nachbarn haben weniger warmes Wasser verbraucht und/oder weniger geheizt, sodass ihre Verbrauchskosten deutlich niedriger ausfallen.

### **Warum wurde mein Heizungsverbrauch geschätzt?**

Grundsätzlich soll der Verbrauch gemäß Heizkostenverordnung nach den gemessenen Zählerständen abgerechnet werden. In Ausnahmefällen sind jedoch Abweichungen von dieser Regel erlaubt: So kann es zum Beispiel vorkommen, dass Messgeräte fehlerhaft arbeiten oder ganz ausfallen, sodass die Verbrauchswerte nicht verwendbar sind. Gemäß § 9a der Heizkostenverordnung muss dann ein Ersatzverfahren zum Einsatz kommen. Dabei berechnet man den verbrauchsabhängigen Anteil

- durch Vergleich mit einem früheren Abrechnungszeitraum oder
- mithilfe gesicherter Verbräuche von vergleichbaren Räumen des Gebäudes.

### **In meiner Wohnung hat überhaupt keine Ablesung stattgefunden. Wie wurde dann mein Heizungsverbrauch festgestellt?**

Die GEWOBA Nord hat inzwischen viele Wohnungen auf Funkheizkostenverteiler umgerüstet. Diese Geräte übertragen die Verbrauchsdaten per Funk: Die betreffenden Wohnungen müssen für die Ablesung also gar nicht mehr betreten werden.

### **Ich war im letzten Jahr lange Zeit nicht zu Hause, kann also gar nicht so viel verbraucht haben. Warum sind meine Betriebskosten trotzdem so hoch?**

Ein großer Teil der Kosten fällt immer an, ob Sie zu Hause waren oder nicht. Das gilt zum einen für die sogenannten kalten Betriebskosten, die nach Wohnungsgröße (Quadratmeterzahl) umgelegt werden. Lediglich dort, wo Mengenzähler zum Beispiel für Wasser/Abwasser oder Abfall vorhanden sind, kann eine Abrechnung dieser Positionen nach Verbrauch erfolgen. Auch die Grundkosten für Heizung und Warmwasser sind in jedem Fall zu zahlen. Wenn Sie Ihre Wohnung kaum genutzt haben, macht sich das also letztlich nur bei dem Kostenanteil bemerkbar, der von Ihrem persönlichen Verbrauch abhängt.

### **Ich wohne im Erdgeschoss. Warum muss ich die Kosten für den Aufzug mittragen, obwohl ich diesen gar nicht nutze?**

Die Betriebskostenposition „Aufzug“ ist Bestandteil Ihres Mietvertrags und gilt unabhängig vom individuellen Nutzen. An der Umlage des Postens müssen Sie sich also in jedem Fall beteiligen. Das hat der Bundesgerichtshof bereits 2006 bestätigt – mit der Begründung, dass nicht jeder alles gleichmäßig nutze, zum Beispiel auch einen Garten oder die Treppenhausbeleuchtung nicht.

### **Warum wurden die Kosten der TV-Versorgung für das gesamte Jahr 2023 abgerechnet?**

Die gesetzliche Änderung zum Entfall der Umlagefähigkeit der TV-Versorgungsgebühren trat zum 01.07.2024 in Kraft. Diese Änderung bezieht sich auf den Leistungszeitraum der Gebühren und nicht auf den Zeitpunkt der Erstellung unserer Abrechnung. Daher hat diese Änderung erst Auswirkungen auf unsere Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2024, welche im Jahr 2025 erstellt wird. Diese enthält die entsprechenden Gebühren dann nur bis zum 30.06.2024.