

Leitlinien für Betriebskostenabrechnungen der Laiendienstwohnungen in den Kirchengemeindeverbänden + Anlage

Vom 15. Dezember 2010

(KlAnz. 2011, Nr. 27, S. 36)

Teil I

Allgemeines und Verpflichtung zur Abrechnung

Die Betriebskosten für die vermieteten Wohnungen, Dienstwohnungen und Gewerberäume sind jährlich abzurechnen, soweit der Mieter / Dienstwohnungsinhaber nicht unmittelbar an die Forderungsberechtigten zu zahlen hat (z. B. Energieversorgung).

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass der Vermieter Betriebskosten für Wohnraum nur innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes anfordern darf. Danach ist jede Nachforderung ausgeschlossen (§ 556, Absatz 3, des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB –).

Der Abrechnungszeitraum ist in der Regel das Kalenderjahr.

Teil II

Betriebskostenarten

Für die Abrechnung der Betriebskosten gelten grundsätzlich die Regelungen, die in den Mietverträgen vereinbart sind.

In den meisten Verträgen dürfte vereinbart sein, dass die Betriebskostenarten abzurechnen sind, die in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind.

Teil III

Heizung und Warmwasser Pauschalierter Wasserverbrauch

Nach der Heizkostenverordnung sind mindestens 50 % und höchstens 70% nach dem jeweils erfassten Verbrauch und der Rest nach den beheizbaren Wohn- und Nutzflächen oder nach dem entsprechend umbauten Raum zu verteilen.

Für Dienstwohnungen sind gemäß KAVO – Anlage 11, § 9, die vorgenannten Kosten zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach den beheizbaren Wohnflächen zu verteilen.

Sollte sich die Heizungskostenaufteilung für Gebäude nicht genau durchführen lassen, in denen sich neben Wohnungen auch andere Einrichtungen der Kirchengemeinde befinden (z. B. Kindergärten, Pfarrheime, pfarramtliche Räume), ist ein Heizkostenbeitrag zu zahlen, dessen Höhe sich nach der beheizbaren Wohnfläche und den für die einzelnen

Energieträger vom Bundesminister der Finanzen nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes für die Bundesdienstwohnungen festgesetzten Kostensätzen richtet; die Kostensätze werden vom Finanzminister bekanntgegeben und sind unter der Internetadresse des Bundesfinanzministeriums unter dem Suchbegriff „DWV“ zu erfragen.

Für den Abrechnungszeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 30. Juni 2009 gelten folgende Kostensätze:

Energieträger:	je m ² tatsächlich beheizbarer Wohnfläche
fossile Brennstoffe	12,97 €
§ 26 Absatz 1 Satz 2 DWV Fernwärme und übrige Heizungsarten	13,81 €

Wird Warmwasser über eine Sammelheizungsanlage aufbereitet, die neben Wohnungen auch andere Einrichtungen der Kirchengemeinde mit Wärme versorgt, und lassen sich die Kosten der Warmwasserversorgung nicht genau ermitteln, ist pro Monat ein Betrag von 1,83 % des jährlichen Heizkostenbetrages anzusetzen.

Beispiel: (100 m² große Wohnung, Ölheizung)

100 m ² × 12,97 €/m ²	= 1.297,00 €
geteilt durch 12	= 108,08 € (mtl. Heizkosten)
+ 1.297,00 × 1,83 %	= 23,74 € (mtl. für Warmwasserbereitung)
mtl. Zahlung	= 131,82 € (mtl. für Heizung und Warmwasser)

Lässt sich der Frischwasserbezug nicht durch gesonderte Zähler ermitteln, ist pro Person ein Wasserverbrauch von 48 m³ im Jahr anzusetzen.

Teil IV

Abschluss neuer Mietverträge

In neuen Mietverträgen ist zu vereinbaren, dass sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung vom Mieter zu tragen sind.

Beim Abschluss neuer Mietverträge soll das jeweils aktuelle Muster des Mietvertrages von Haus & Grund Rheinland Verlag und Service GmbH, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf, verwendet werden.

In § 4 dieses Musters sind die Betriebskostenarten in der jeweils gültigen Fassung der Betriebskostenverordnung aufgelistet.

Die Verteilung der Kosten für den Betrieb der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen ist im Mietvertrag gesondert zu vereinbaren. Diese Vereinbarung ist in § 18 des derzeit aktuellen Mietvertrages festzuhalten.

Nach der Heizkostenverordnung sind mindestens 50 % und höchstens 70% nach dem jeweils erfassten Verbrauch und der Rest nach den Wohn- und Nutzflächen zu verteilen. Gemäß KAVO – Anlage 11, § 9, sind die vorgenannten Kosten zu 70 % nach dem Verbrauch und zu 30 % nach den Wohnflächen zu verteilen. Diese Aufteilung ist auch in den neuen Mietverträgen zu vereinbaren.

Teil V

Diese Leitlinien sind ab dem Tage nach der Veröffentlichung im Kirchlichen Anzeiger zu beachten.

Anlage

Vereinbarung
über die Betriebskostenabrechnung
und
zu den Schönheitsreparaturen
zwischen

Vermieter _____

dem Kirchengemeindeverband _____

(im Nachfolgenden auch Mieter genannt),

und Herrn / Frau _____

(im Nachfolgenden auch Dienstwohnungsinhaber genannt)

Präambel

Zwischen dem Vermieter und dem Mieter wurde am _____
ein Mietvertrag für die Wohnung

_____ (PLZ, Ort, Straße, Lage der Wohnung)

geschlossen.

Mit Einverständnis des Vermieters ist diese Wohnung dem Dienstwohnungsinhaber überlassen.

Betriebskosten

Vermieter, Mieter und Dienstwohnungsinhaber sind sich darüber einig, dass die Betriebskosten nach dem Mietvertrag für die oben genannte Dienstwohnung unmittelbar vom Dienstwohnungsinhaber an den Vermieter zu zahlen sind. Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskostenabrechnung unmittelbar an den Dienstwohnungsinhaber zu erteilen.

Die Verteilung der Kosten für Sammelheizung- und Warmwasserversorgungsanlagen erfolgt auf der Grundlage des § 9, Absatz 2, Buchstabe b) der KAVO – Anlage 11. (Eine Ausfertigung des Textes liegt dieser Vereinbarung bei.)

Auf die Betriebskosten sind im Wege der Vorauszahlung am dritten Werktag eines Monats jeweils _____ € an den Vermieter zu zahlen.

Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen

Vermieter, Mieter und Dienstwohnungsinhaber sind sich darüber einig, dass die Schönheitsreparaturen vom den Dienstwohnungsinhaber durchzuführen sind.

Art und Umfang der durchzuführenden Schönheitsreparaturen ergeben sich aus dem oben genannten Mietvertrag.

_____, den _____

Für den Vermieter**Für den Mieter**

 (Vorsitzender/stellvertretender Vorsitzender des Kirchenvorstandes)

 (Vorsitzender/stellvertretender Vorsitzender der Verbandsvertretung)

 (Mitglied des Kirchenvorstandes)

 (Mitglied des Kirchenvorstandes)

 (Mitglied der Verbandsvertretung)

 (Mitglied der Verbandsvertretung)

 (Dienstwohnungsinhaber)

