



Heizkostenabrechnung

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Heiz- und Warmwasserkosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder hat sich entsprechend seinem Verbrauch an den Wärmekosten zu beteiligen. Nur so kann der Mieter zu umweltbewusstem Verbrauch animiert werden. Von den Erfordernissen der HeizKV ausgenommen sind insbesondere Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, wenn davon eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Technik

Zur Ermittlung des Verbrauchs müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Das sind vielfach die thermometerähnlich aussehenden Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten. Es kommen aber auch elektronische Verteiler oder Wärmehähler zur Anwendung.

Ablesung

Die jährliche Ablesung der Geräte wird in der Regel 10 bis 14 Tage vorher durch Aushang angekündigt. Telefonnummer und Anschrift des Messdienstes werden mitgeteilt. Der Mieter muss dem Ableser Zutritt gewähren. Bei Verteilern, die nach dem Verdunstungsprinzip funktionieren, wird festgestellt, wie viel Flüssigkeit noch in den Glasröhrchen ist. Alsdann werden neue Ampullen eingesetzt. Diese müssen über die obere Nullmarke hinaus befüllt sein (sogenannte Kaltverdunstungsvorgabe). Zur Kontrolle wechselt die Farbe der Flüssigkeit.

Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmehählern nur die Anzeigen abgelesen. In längeren Abständen müssen die Batterien ausgetauscht werden. Der Mieter sollte die Geräte zur Sicherheit vorher selbst ablesen. Eventuelle Unstimmigkeiten lassen sich so an Ort und Stelle klären oder auf dem Ableseformular vermerken. Einige Heizkostenverteiler können heutzutage auch per Funk fern abgelesen werden. Eine Ablesung vor Ort durch den Messdienst muss hierbei nicht mehr erfolgen.

Abrechnung

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt pro Heizperiode, welche in der Regel ein Jahr beträgt, aber nicht zwangsläufig dem Kalenderjahr entsprechen muss. Die Heizkostenabrechnung findet im Rahmen der Betriebskostenabrechnung statt, sofern neben der verbrauchsabhängigen Umlage von Heizkosten auch die Umlage weiterer Betriebskosten vereinbart worden ist. Als umlagefähig sind die Kosten der Heizungsversorgung für Zentralheizungen, zentrale Brennstoffversorgungsanlagen, eigenständige gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme) sowie Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten anerkannt.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören vor allem die Kosten des Brennstoffverbrauchs und ihrer Lieferung. Das sind die Kosten für verbrauchtes Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können des Weiteren die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Heizungsanlage. Ebenso dazu gehören die sogenannten Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie die Einstellung der Heizungsanlage durch eine Fachkraft.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören auch die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage und die Kosten einer Verbrauchsanalyse. Deswegen ist es Vermietern auf jeden Fall zu empfehlen, diese Abrechnung von professionellen Abrechnungsfirmen durchführen zu lassen.

Die Abrechnung erfordert höchste technische Präzision und ist gemäß der Heizkostenverordnung nach komplizierten mathematischen Formeln durchzuführen. Diese komplexe Arbeit sollte sich jeder Vermieter ersparen, um Fehler in der Abrechnung zu vermeiden.



Heizkostenabrechnung

Ablesefehler bei Heizkosten

Leider kommt es ab und zu vor, dass bei der Ablesung der Heizkostenverteiler Fehler auftreten. Lässt sich der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen nicht mehr mittels der Heizkostenverteiler ermitteln, kann eine Abrechnung im Wege der Vergleichsrechnung erfolgen. Ist auch dieses nicht möglich, kann der Verbrauch im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.

Kürzungsrecht – ein hohes Risiko

Wenn der Vermieter die komplizierten Vorschriften nicht präzise einhält, darf der Mieter unter Umständen seinen Kostenanteil bis zu 15 Prozent kürzen. Hier drohen beachtliche finanzielle Einbußen.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zum Thema Heizkosten, Betriebskosten sowie deren Abrechnung und Umlage finden Sie in der Broschüre „Betriebskosten – wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

