

## Heizkosten

# Heizkostenabrechnung

### Allgemeines

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Wärmekosten nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder soll bezahlen, was er oder sie verbraucht hat. Nur so kann der Mieter zu umweltbewusstem Verbrauch animiert werden.

### 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 (so genannte 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.

### Abrechnung

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, 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 Brennstoffverbrauches. Das sind die Kosten für verbrauchtes Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können des Weiteren die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage. Ebenso dazu gehören die so genannten Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie die Einstellung der Heizungsanlage durch eine Fachkraft.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören auch die Kosten der Verbrauchserfassung sowie deren Berechnung und Umlage. 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.

## Heizkosten

### 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 Vergleichsberechnung 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?

Sobald kleinste Zweifel auftauchen, sollte der Vermieter umgehend seinen örtlichen Haus & Grund-Verein aufsuchen.



Wer weitere Informationen zum Thema Heizkosten, Betriebskosten sowie deren Abrechnung und Umlage haben möchte, der sei auf die Broschüre „Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen“ verwiesen. Diese kann zum Preis von 9,95 Euro zzgl. Versandkosten bei der Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, Telefon: (030) 20216-204, Fax: (030) 20216-580, E-Mail: [verlag@haus-und-grund.net](mailto:verlag@haus-und-grund.net), bestellt werden.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555  
E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net)

(KHW)