



Heizkosten

Heizkostenabrechnung

Allgemeines

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Wärmekosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder hat sich entsprechend seines Verbrauchs an den Wärmekosten zu beteiligen. 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. 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 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 und ihrer Lieferung. Das sind die Kosten für verbrauchtes Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können des Weiteren die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung 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, 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.

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 % kürzen. Hier drohen beachtliche finanzielle Einbußen.

Noch Fragen offen?

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