

§ informiert §

Tipps zur Prüfung der Heizkostenabrechnung



Kontrolle kann nicht schaden!

Kommt Ihnen Ihre Heizkostenabrechnung spanisch vor? Verstehen Sie Bahnhof beim Lesen der vielen Zahlen? Oder meinen Sie, das ist eine Art fachchinesisch der Abrechnungsfirma? Kein Grund, die Flinte gleich ins Korn zu werfen, denn Kontrolle sollte bei jeder Abrechnung sein. Nur so können Sie eventuellen Fehlern auf die Spur kommen. So kompliziert, wie es auf den ersten Blick scheint, ist es auch gar nicht. Vorausgesetzt, der Vermieter bzw. der Messdienst hat die gesetzlichen Vorgaben eingehalten.

Hier ein paar Tipps zur Prüfung:

1. Über welchen Zeitraum wird abgerechnet? Das steht gewöhnlich am Anfang der Abrechnung. Üblicherweise beträgt der **Abrechnungszeitraum** 12 Monate. Auch bei Wechsel des Vermieters oder Verwalters ist das verbindlich. Ein kürzerer Abrechnungszeitraum kann aus sachlichen Gründen (z. B. bei Erstbezug oder nach Sanierung des Hauses bzw. bei Anpassung des Abrechnungsturnus) einmalig gewählt werden. Mehr als 12 Monate ist unzulässig und führt zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung. Prüfen Sie, ob Sie möglicherweise Kosten für den angegebenen Zeitraum schon anteilig oder ganz bezahlt haben.
2. Sind Sie im Verlaufe des Abrechnungszeitraumes ein- oder ausgezogen? Dann ist zusätzlich der **Nutzungszeitraum** anzugeben und nur die anteilig auf diesen Zeitraum entfallenden Kosten sind zu berechnen. Ist bei Ihrem Ein- oder Auszug eine **Zwischenablesung** durchgeführt worden? Die Verbrauchskosten sind in der Regel nach dem Ergebnis der Zwischenablesung aufzuteilen (Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ist das nicht immer sinnvoll!). Die Grundkosten können zeitanteilig bzw. nach der Gradtagzahlenmethode aufgeteilt werden. **Nutzerwechselgebühren** dürfen nur bei ausdrücklicher Vereinbarung im Mietvertrag berechnet werden (BGH VIII ZR 19/07).
3. Sind die **verbrauchte Energiemenge** (bei Fern- oder Nahwärme in kWh oder MWh, bei Erdgas in kWh oder m³/cbm, bei Heizöl in l) und der dafür bezahlte **Preis** angegeben? Bei Ölheizung sind zusätzlich Angaben zum Anfangs- und Restbestand im Tank sowie die einzelnen Lieferungen nach Lieferdatum, Menge und Preis anzugeben.
4. Fallen die Daten aller Lieferungen in den Abrechnungszeitraum? Maßgeblich sind die **Kosten der verbrauchten Brennstoffe / der Wärmelieferung** im Abrechnungszeitraum. Eine Abrechnung auf der Basis von Abschlagszahlungen des Vermieters an den Energieversorger ist unzulässig (BGH VIII ZR 156/11). Bei Zweifeln ist Belegeinsicht in die Originalrechnungen des Energielieferers zu empfehlen.
5. Sind die **weiteren Heizungsbetriebskosten** einzeln aufgeführt? Dazu gehören u. a. Kosten für Betriebsstrom, Wartung, Immissionsmessung, Verbrauchserfassung und Abrechnung.
6. Sind **nicht umlegbare Kosten** enthalten? Reparaturkosten sind keinesfalls umlegbar (Vorsicht bei Vollwartungsverträgen, dort ist meist ein Kostenanteil für Instandsetzung in der Wartungspauschale enthalten, der nicht umgelegt werden darf!). Miet- oder Leasinggebühren für Wärme- und Warmwasserzähler bzw. Heizkostenverteiler dürfen nur umgelegt werden, wenn der Vermieter vor der erstmaligen Anmietung die Mieter informiert und die gegenüber dem Kauf entstehenden Mehrkosten mitgeteilt hat und nicht mehr als 50 Prozent der Mieter im Haus der Anmietung widersprochen haben.

7. Sind **Eichkosten** für Wärme- oder Warmwasserzähler berechnet? Da die Kosten nur alle 5 Jahre anfallen; können sie im betreffenden Jahr vollständig, oder (besser) in jährlichen Raten auf den kommenden Eichzeitraum (nicht etwa vorab!) verteilt berechnet werden. Statt Eichkosten dürfen Kosten der Wiederbeschaffung von Erfassungsgeräten umgelegt werden, wenn dadurch Kosten gespart werden. Das gilt aber nicht für Kosten der Erstausrüstung mit Erfassungsgeräten.
8. Hat der Vermieter das Gebot der **Wirtschaftlichkeit** bei der Umlage von Kosten eingehalten? Unwirtschaftliche Kosten können z. B. aus dem Betrieb einer überdimensionierten Heizungsanlage, unverhältnismäßig hohen Heiznebenkosten im Verhältnis zu den Brennstoffkosten oder unangemessen hohen Wartungskosten (Basis: ortsübliche Kosten vergleichbarer Anbieter) resultieren.
9. Ist die Berechnung des **Kostenanteils für die Warmwasserbereitung** bei verbundenen Anlagen nachvollziehbar und nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung vorgenommen worden? Ab 2014 muss der Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung mit einem Wärmezähler gemessen werden. Die Berechnung nach einer Formel ist nur noch in Ausnahmefällen zulässig. Wird zulässigerweise nach Formel berechnet, reicht es aus, wenn alle notwendigen Ausgangswerte angegeben sind, um die Berechnung (ggf. unter Hinzuziehung einer sachverständigen Person) nachvollziehen zu können. Einer weiteren Erläuterung der in der Heizkostenverordnung vorgegebenen Berechnungsweise bedarf es nicht (BGH VIII ZR 371/04).
10. Ist eine **Vorverteilung nach Nutzergruppen** erfolgt? Eine solche Vorverteilung ist z. B. geboten, wenn innerhalb der Abrechnungseinheit unterschiedliche Erfassungsgeräte verwendet werden oder unterschiedliche Gebäude bzw. Nutzungsarten nebeneinander existieren. Auch hier ist die lückenlose Nachvollziehbarkeit der Berechnung nötig.
11. Entspricht der **Verteilerschlüssel** den Vorgaben der Heizkostenverordnung und der Vereinbarung im Mietvertrag? 50 bis 70 Prozent der Heiz- bzw. Warmwasserkosten sind nach dem erfassten Verbrauch zu verteilen (Verbrauchskosten). Die restlichen Kosten (30 bis 50 Prozent) sind nach dem Anteil der (beheizten) Wohn- oder Nutzfläche bzw. nach dem Anteil des (beheizten) umbauten Raumes zu verteilen (Grundkosten). Eine Änderung des Verteilerschlüssels ist nur aus sachgerechten Gründen für kommende Abrechnungsperioden zulässig und muss dem Mieter vorher erklärt werden.
12. Trägt der Vermieter die Grundkosten für **leerstehende Räume** selbst? Die Gesamtfläche des Hauses darf nicht etwa um den Anteil leer stehender Räume reduziert werden.
13. Stimmt die Angabe der eigenen **Verbrauchseinheiten**? Vergleichen Sie mit dem Ableseprotokoll bzw. mit dem gespeicherten Zählerstand der Erfassungsgeräte. Das Ergebnis der Ablesung soll der Vermieter dem Mieter innerhalb eines Monats mitteilen. Die Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn der Wert im Gerät gespeichert und vom Mieter selbst abgerufen werden kann. Selbstkontrolle am Stichtag kann hilfreich sein.
14. Bei erheblichem **Anteil nicht erfasster Rohrwärme** können auf der Basis anerkannter Regeln der Technik (VDI 2077) hierfür zusätzliche Verbrauchseinheiten ermittelt und in Rechnung gestellt werden. Die Abrechnung muss in diesem Fall alle notwendigen Ausgangsangaben enthalten, um die Berechnung nachvollziehen zu können. Mehr dazu im Merkblatt „Berücksichtigung des Rohrwärmeanteils in der Heizkostenabrechnung“.
15. Sind Ihre Kosten **geschätzt** worden? Dies kann bei Ausfall von Erfassungsgeräten oder aus anderen zwingenden Gründen erforderlich sein. Betrifft die Schätzung mehr als 25 Prozent der Wohnfläche der Abrechnungseinheit, sind alle Kosten nach dem Maßstab für die Grundkosten zu verteilen.
16. Haben Sie **Zweifel an der Richtigkeit von Angaben** in der Heizkostenabrechnung? Sie können verlangen, dass Ihnen Ihr Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zu Grunde liegenden Originalbelege (Rechnungen, Verträge, Ableseprotokolle für die gesamte Abrechnungseinheit) gewährt. Prüfen Sie ggf., ob alle Werte richtig übernommen wurden, ob unzulässige Kosten (z. B. Reparaturkosten) eingeflossen sind oder ob in allen (z. B. auch in leer stehenden) Räumen der Verbrauch erfasst wurde.

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. hilft im Rahmen der Mitgliedschaft bei der Prüfung der Abrechnung