

Heizkostenabrechnung – Ganz schön heiß?

Warum werden die Heizkosten nicht zu 100% nach Verbrauch abgerechnet?

Die Berechnung und Verteilung der Heizkosten ist in der Heizkostenverordnung fest vorgeschrieben, die eine hundertprozentige Kostenverteilung nach Verbrauch nicht zulässt, auch wenn alle Mieter dieses gemeinschaftlich beschließen würden. Darum kommt eine Mischkalkulation von Verbrauch und Wohnfläche zum tragen, welche in der Regel einen Aufteilungsschlüssel von 50:50, 60:40 oder 70:30 aufweist.

So wird versucht, mehr Gerechtigkeit für ungünstiger gelegene Wohnungen mit erhöhtem Wärmebedarf zu erreichen, wie es Erd- oder Dachgeschosswohnungen und solche mit hohem Außenwandanteil sind.

Ich habe während der Heizperiode nur wenige Monate in der Wohnung gewohnt.

Kann es dann stimmen, dass ich trotzdem Heizkosten nachzahlen muss?

Die monatliche Heizkostenvorauszahlung ist ein Durchschnittswert, der sich aus einer kompletten Heizperiode von zwölf Monaten ergibt.

Der Wärmebedarf ist jedoch durch die klimatischen Bedingungen während eines Jahres sehr unterschiedlich.

Erhält ein Mieter beispielsweise wegen Wohnungswechsel eine Heizkostenabrechnung nur über einen verkürzten Zeitraum mit vorwiegend heizstarken Monaten, so sind die Kosten in der Regel wesentlich höher, als die vereinbarten Vorauszahlungen. Daraus ergeben sich dann höhere Nachzahlungen.

Für den Fall, dass ein Mieter nur während der heizschwachen Monate in der Wohnung gewohnt hat, ist das Ergebnis der Heizkostenabrechnung meist eine höhere Gutschrift.

Welchen Inhalt muss die Heizkostenabrechnung haben?

Der Gesetzgeber hat im Dezember 2021 eine neue Heizkostenverordnung erlassen. Danach muss grundsätzlich eine Heizkostenverordnung folgende Punkte enthalten:

- Ersteller der Abrechnung,
- Abrechnungszeitraum,
- Kosten des Brennstoffs und der Anlieferung für das gesamte Haus,
- sämtliche Heiznebenkosten für das gesamte Haus,
- Verteilerschlüssel für die Aufteilung auf die einzelnen Mieter,
- tatsächlicher Verbrauch des einzelnen Mieters,
- geleistete Vorauszahlungen des einzelnen Mieters,
- Berechnung von Guthaben oder Nachzahlung.

Was sind Heiznebenkosten?

Heiznebenkosten sind Kosten, die zum Beispiel für Betrieb und Wartung der Heizanlage anfallen. Nach § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung sind auch bestimmte Heiznebenkosten umlagefähig, können also dem Mieter anteilig auferlegt werden. Dies sind bei einer Zentralheizung die Kosten

- des Betriebsstroms,
- der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
- der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schornsteinfeger),
- die Kosten für die Miete oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Zählern und Heizkostenverteilern sowie von deren Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Der letzte Punkt enthält dabei also ausdrücklich die Kosten für die Heizkostenabrechnung selbst und die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Mieter.

Umlagefähig sind auch die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme durch einen Wärmeliefersdienst, darunter das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Ebenso - bei Gas-Etagenheizungen - deren Reinigung und Wartung.

§ 2 Nr. 5 und 6 der Betriebskostenverordnung enthalten weitere Details zu den umlagefähigen Kosten bei zentralen oder dezentralen Warmwasseranlagen.

Nicht umlagefähig sind Kosten für Reparaturen an der Heizanlage, für Instandhaltung und Instandsetzung. Diese Kosten hat der Vermieter zu tragen. Auch seine eigene Arbeitszeit für Verwaltungsarbeiten kann er dem Mieter nicht in Rechnung stellen.