

## Heizkostenabrechnung

Wann benötige ich eine Heizkostenabrechnung ?

Die erste Frage bei der Heizkostenabrechnung lautet stets: Muss nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden oder dürfen Mieter und Vermieter andere Verteilerschlüssel und Abrechnungsmethoden wählen?

Die **Faustregel** besagt:

Eine Abrechnung nach der Heizkostenverordnung ist überall dort vorgeschrieben, wo mehr als 2 Wohneinheiten eines Hauses von einer gemeinsamen Anlage mit Heizwärme und / oder Warmwasser versorgt werden. Dies gilt für freifinanzierte Wohnungen sowie für preisgebundene Wohnungen (§§ 1, 2 HeizkostenV).

Die Verordnung ist dementsprechend **nicht anwendbar** bei Gasetagenheizung oder Einzelöfen in der Wohnung, dezentraler Zubereitung des warmen Wassers (Durchlauferhitzer usw.) oder Einfamilienhäusern mit eigener Heizungsanlage, § 1 HeizkostenV.

### Verteilerschlüssel:

Die Heizkostenverordnung legt fest, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser zu mindestens 50 % und höchstens 70 % **verbrauchsabhängig** zu verteilen sind. Die übrigen Kosten dürfen nach Wohn- oder Nutzfläche verteilt werden, bei den Heizkosten statt dessen auch nach dem umbauten Raum oder nach der Fläche oder dem Rauminhalt nur der beheizten Räume (§§ 7, 8 HeizkostenV). Die Bestimmungen der HeizkostenV gehen **allen Vereinbarungen im Mietvertrag** vor. Mieter und Vermieter können lediglich im Einvernehmen bestimmen, dass mehr als 70 % des Energieverbrauchs verbrauchsabhängig abgerechnet wird (§ 10 HeizkostenV).

Der Verbrauch an **Warmwasser** wird ebenso abgerechnet wie der Verbrauch an Heizenergie. Auch hier gilt also, dass 50-70 % verbrauchsabhängig, der Rest nach der Wohnfläche verteilt wird. Der Verbrauch wird über Warmwasserzähler gemessen. Auch wenn das warme Wasser durch eine kombinierte Anlage für Heizung und Wassererwärmung bereitgestellt wird, muss der Vermieter Heizungs- und Warmwasserkosten getrennt abrechnen. Hierfür bietet § 9 HeizkostenV eine mathematische Formel.

### Verbrauchsmessung:

Die von der Verordnung vorgeschriebene Form der Abrechnung setzt voraus, dass der Verbrauch von Wärme und Warmwasser durch geeignete Erfassungsgeräte festgestellt wird, etwa durch Wärmezähler, Heizkostenverteiler oder Warmwasserzähler. Zur Installation der Geräte ist der Eigentümer (Vermieter) lt. § 4 HeizkostenV verpflichtet.

### **Abrechnung bei einem Mieterwechsel:**

Schließlich soll noch eine komplizierte, aber praktisch häufige Besonderheit bei der Abrechnung von Heizkosten erläutert werden, nämlich der Fall eines Mieterwechsels § 9 b HeizkostenV:

Weder der ausscheidende noch der neu hinzukommende Mieter haben das Recht, eine Zwischenabrechnung in der laufenden Abrechnungsperiode zu verlangen. Es muss aber eine Zwischenablesung der Verbrauchswerte vorgenommen werden: Wasserzähler, Wärmezähler, elektronische Heizkostenverteiler, Verdunster. Bei der jährlichen Abrechnung müssen dann die Kosten auf die beiden Mieter verteilt werden. Hierbei muss zwischen verbrauchsunabhängigen und verbrauchsabhängigen Kosten unterschieden werden. Die **verbrauchsabhängigen** Kosten werden auf der Basis der Zwischenablesung verteilt. Für die **verbrauchsunabhängigen** Kosten gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder werden sie zeitanteilig verteilt oder nach der sogenannten Gradtagszahlentabelle (niedergelegt in der VDI-Richtlinie 2067). Diese Tabelle bewertet die Monate des Jahres auf der Grundlage langjähriger Erfahrungswerte im Hinblick darauf, wie hoch ihr Anteil an dem gesamten Heizkostenaufkommen eines Jahres ist. Jedem Monat werden Prozentwerte zugeordnet. Und wenn noch genauer gerechnet werden muss, weil der Mieter mitten in einem Monat ausgezogen ist, können für jeden einzelnen Tag Promille-Werte (also Tausendstel des Heizkostenverbrauchs eines Jahres) zugrunde gelegt werden.

### **Ein kurzer Einblick in den Ablauf der Erstellung einer Heizkostenabrechnung:**

z. B. soll auf Wunsch eines Eigentümers ein 2 Familienhaus, das vorher immer pauschal abgerechnet wurde, mit Erfassungsgeräten ausgerüstet werden. Des Weiteren soll nach Anbringen der Erfassungsgeräte für den Zeitraum vom 01.01.-31.12. eines jeden Jahres eine Heizkostenabrechnung erfolgen.

### **Durch unsere Firma würden folgende Schritte erfolgen:**

- eine Aufnahme der Liegenschaft in unseren Abrechnungsservice
- das Anbringen der gewünschten Erfassungsgeräte durch einen unseren Kundendienstmitarbeiter
- daraufhin folgt durch einen unserer Ableser zum Abrechnungsende (in unserem Fall 31.12) die Ablesung der Erfassungsgeräte
- der Eigentümer der jeweils abzurechnenden Liegenschaft bekommt nach der Endablesung durch uns die vorbereiteten Unterlagen zum Eintragen der ihm angefallenen Energie- und Heiznebenkosten z. B.
  - Brennstoffkosten (Öl, Gas, Fernwärme, Propangas)
  - angefallener Heizungsstrom
  - Heizungskundendienst
  - Kesselreinigung
  - Immissionsmessung
  - Wartungs- und Mietgebühren der Erfassungsgeräte
- im Zuge der Erstellung Heizkostenabrechnung können durch uns je nach Wunsch der Vertragspartner die Hausnebenkosten wie z. B.
  - Wasser- und Abwasserkosten
  - Grundsteuer
  - Allgemeinstrom
  - Brandversicherung
  - Haftpflichtversicherung
  - Gebäudehaftpflichtversicherung
  - Pflege der Außenanlage
  - Straßenreinigung
  - Müllbeseitigung
  - Hausmeisterkosten
  - Kabelgebühren
- usw. mit in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung auf die jeweiligen Mieter/Nutzer umgelegt werden.
- Nachdem dieser Schritt erfolgt ist, wird künftig die jährliche Ablesung der Erfassungsgeräte durch unser Abrechnungsunternehmen automatisch vorgenommen.
- Nachdem der Eigentümer die ihm angefallenen Heiz- und Betriebskosten in die vorgesehenen Kostenvordrucke eingetragen hat, werden wir aufgrund der uns angegebenen Kosten eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung erstellen. Diese Abrechnung wird so erstellt, dass sie direkt von dem Eigentümer an seinen Mieter weitergegeben werden kann.

### **Gesetze und Verordnungen:**

Hier finden Sie alles über die rechtlichen Rahmenbedingungen zum Thema verursachergerechte Abrechnung von Wasser und Wärme. Besonders möchten wir auf die Heizkostenverordnung hinweisen.

- Heizkostenverordnung – HeizkostenV
- Energieeinsparungsgesetz – EnEG
- Eichgesetz – EichG
- Betriebskostenverordnung - BetrKV
- Energieeinsparverordnung – EnEV