



HEIZKOSTENABRECHNUNG

Inhalt

A. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	1
1. Verbrauchsabhängige Abrechnung	1
2. Vorauszahlungen	1
3. Abrechnungszeitraum	2
4. Anforderungen an die Heizkostenabrechnung	2
5. Aufstellung der gesamten Heizkosten	3
6. Brennstoffkosten	3
7. Heiznebenkosten	4
a) Betriebsstrom	4
b) Bedienungskosten	4
c) Wartungskosten	4
d) Reinigungskosten	4
e) Immissionsmessung	5
f) Verbrauchserfassungskosten	5
g) Trockenwohnen	5
h) Berechnung der Warmwasserkosten	5
8. Aufteilung der CO ₂ -Kosten	5
9. Abrechnung der Kosten einer Wärmepumpe	6
B. Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mieter	6
1. Insb. Verdunsterröhrchen	7
2. Wenn der Ableser kommt	8
3. Fernablesbare Heizkostenverteiler	9
4. Mieterwechsel	9
5. Heizpflicht und Raumtemperatur	9
6. Überdurchschnittliche Heizkosten	10



A. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

Die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ist durch die Heizkostenverordnung (HeizkV) zwingend vorgeschrieben (§ 4 HeizkV). Die Abrechnungen sind nicht immer verständlich, zumal ein Teil der Heizkosten nach Verbrauch und der Rest regelmäßig nach qm-Wohnfläche umgelegt wird. Deshalb sollten Sie bei der Erstellung der Abrechnungen die folgenden Hinweise beachten.

Der Vermieter schuldet keine dem Mieter verständliche Übersetzung, da er sich nur der gesetzlichen Vorgaben und Formulierungen bedient. Eine Erläuterungspflicht hinsichtlich der Vorschriften trifft ihn nicht. Dass die Ermittlung der Wärmekosten ohne Kenntnis der HeizkV dem durchschnittlichen, juristisch nicht vorgebildeten Mieter kaum verständlich sein dürfte, ist nicht dem Vermieter anzulasten.

1. Verbrauchsabhängige Abrechnung

Heiz- und Warmwasserkosten müssen zu mindestens 50 Prozent, höchstens jedoch zu 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Mieter abgerechnet werden. Dies schreibt die Heizkostenverordnung bindend vor, Inklusiv-Warmmieten oder Festbeträge für die Heizung sind folglich im Grundsatz unzulässig (vgl. § 2 HeizkV).

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Abrechnung nach Verbrauch sind jedoch in einigen Bereichen zulässig:

- Bei Einrohrheizungen,
- bei Solaranlagen,
- bei Wärmerückgewinnung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung,
- in Zweifamilienhäusern gemäß § 2 HeizkV (sofern eine der beiden Wohnungen vom Vermieter selbst genutzt wird),
- in Alters-, Studenten- und Lehrlingsheimen
- sowie in den in § 11 HeizkV genannten Fällen (bspw. Hotelzimmer).

2. Vorauszahlungen

Der Vermieter kann von allen Mietern angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen, d.h. in Höhe der Heizkosten, die aufgrund des Verbrauchs der Vorjahre voraussichtlich zu erwarten sind. Ergibt die Abrechnung am Ende, dass die Mietervorauszahlungen erheblich höher als der tatsächliche Verbrauch waren, so kann der Mieter eine entsprechende Senkung der Vorschüsse verlangen.