



Bürogemeinschaft der Mietervereine

Merkblatt 06

Die Heizkostenabrechnung – worauf muss ich achten?

Eine Heizkostenabrechnung ist nicht so kompliziert wie eine Steuererklärung. Deshalb sollte man als Mieter versuchen, die Abrechnung zu verstehen und nachzuvollziehen. Es geht schließlich auch um eine Menge Geld, so dass Fehler teuer werden können.

Schauen Sie deshalb nicht nur auf die letzte Zeile, in der die Nachzahlung oder das Guthaben steht, sondern prüfen Sie, ob die Abrechnung vollständig ist – oder ob Dinge darin aufgeführt sind, die nicht hineingehören.

Worauf müssen Sie achten? Das sind **die wichtigsten Punkte**:

1.

Der **Abrechnungszeitraum** beträgt grundsätzlich zwölf Monate, auch beim Wechsel des Vermieters oder der Hausverwaltung. Der Zeitraum ist in der Abrechnung anzugeben.

2.

Der **Energieverbrauch** muss nebst den dafür verauslagten Kosten angegeben werden. Also: kWh beziehungsweise MWh bei Fernwärme, kWh beziehungsweise cbm bei Gas und Liter bei Öl. Bei Ölheizungen sind zudem der Anfangs- und der Endbestand mit ihrem jeweiligen Wert sowie die einzelnen Lieferungen aufzuführen.

3.

Die **Nebenkosten** sind je nach Heizungsart unterschiedlich. Insbesondere können anfallen: Pumpenstrom, Wartungskosten, Emissionsmessung, Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung. Reparaturkosten sind nicht umlagefähig. Der Vermieter muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit besonders bei den Verbrauchserfassungskosten beachten.

4.

Die **Kostenverteilung** muss nachvollziehbar sein. Bei zentraler Warmwasserbereitung muss der hierauf entfallende Kostenanteil berechnet werden. Die Anteile verschiedener Nutzergruppen (zum Beispiel Wohnungen/Läden) sind zu berechnen, schließlich dann der auf die jeweilige Wohnung entfallende Kostenanteil. Dabei sind 30 bis 50 Prozent nach einem festen Maßstab, meist Wohnfläche, umzulegen, 50 bis 70 Prozent nach gemessenem Verbrauch. Vergleichen Sie die angegebenen Verbrauchseinheiten mit dem Ablesebeleg beziehungsweise Ihren Aufzeichnungen anlässlich der Ablesung. Wenn Sie keine „verbrauchsabhängige“ Abrechnung erhalten, können Sie unter Umständen Ihren Kostenanteil um 15 Prozent kürzen.

5.

Bei Sozialwohnungen kommen zu den so ermittelten Kosten Ihrer Wohnung noch 2 Prozent (ganz genau: 2,04 Prozent) dazu: das „**Umlageausfallwagnis**“. Das ist eine Art Risikozuschlag bei preisgebundenem Wohnraum.

6.

Die geleisteten **Vorschüsse** des Mieters sind von den Gesamtkosten der Wohnung abzuziehen. Daraus ergibt sich ein Restbetrag (Nachforderung des Vermieters oder Guthaben des Mieters).

7.

Nachforderungen des Vermieters **verfallen**, wenn die Abrechnung dem Mieter nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugeht. Ein **Guthaben steht** dem Mieter aber **auf jeden Fall zu**. Will der Mieter die Abrechnung beanstanden, so kann er das nur innerhalb von zwölf Monaten ab Erhalt.

Nun noch einige Tipps aus unserer Beratungspraxis:

8.

Viele Ablesungsunternehmen geben den Mietern bei der jährlichen Ablesung keinen Beleg über die abgelesenen Verbrauchseinheiten. Deshalb lesen Sie vor dem Ablesetermin Ihre Einheiten selber ab. Wenn dann der Ableser kommt, vergleichen Sie Ihre Werte mit den von ihm abgelesenen. Bei Unstimmigkeiten wenden Sie sich sofort an den MIETERVEREIN.

9.

Eine Nutzerwechselgebühr kann Ihnen nicht in Rechnung gestellt werden, wenn Sie im fraglichen Zeitraum ausgezogen sind. Solche Gebühren muss laut Bundesgerichtshof der Vermieter tragen. Anders verhält es sich nur bei einer ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag. Oft wird diese Gebühr aber auch bei einem Eigentümer-wechsel berechnet – ebenfalls zu Unrecht!

10.

Eine **Belegeinsicht** beim Vermieter kann sich empfehlen, wenn Sie einzelne Rechnungen überprüfen möchten, zum Beispiel die Öllieferungen (Lieferscheine!), die Wartungskosten oder die Kosten der Verbrauchserfassung. Kopien gegen Kostenerstattung können Mieter nur ausnahmsweise verlangen.

11.

Der MIETERVEREIN prüft Ihre Abrechnung auf Herz und Nieren. Bedenken Sie: auch vollständige Angaben sind kein Beleg für die Richtigkeit Ihrer Abrechnung. Unsere Fachjuristen kennen die kritischen Punkte der Abrechnungen und sagen Ihnen, ob eine weitergehende Kontrolle ratsam ist.