



# Heizkosten

## Allgemeines

Das Gesetz verpflichtet bis auf wenige Ausnahmen den Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Wärmekosten nicht nur nach der Wohnfläche, sondern nach dem jeweiligen Verbrauch umzulegen.

## Technik

Zur Verbrauchsermittlung müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Das sind vielfach die thermometerähnlich aussehenden Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip. Es kommen aber auch elektronische Verteiler oder Wärmehähler zur Anwendung.

## Ablesung

Die jährliche Ablesung der Geräte wird 10 bis 14 Tage zuvor durch Aushang genau angekündigt. Telefonnummer und Anschrift des Messdienstes werden mitgeteilt. Der Mieter muss dem Ableser Zutritt gewähren.

Bei Verteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird festgestellt, wie viel Flüssigkeit noch in den Glasröhrchen ist. Alsdann werden neue Ampullen eingesetzt. Diese müssen über die obere Nullmarke hinaus befüllt sein, die so genannte Kaltverdunstungsvorgabe. Zur Kontrolle wechselt die Farbe der Flüssigkeit.

Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmehählern nur die Anzeigen abgelesen. In längeren Abständen müssen Batterien ausgetauscht werden.

Der Mieter sollte die Geräte zur Sicherheit vorher selbst ablesen. Eventuelle Unstimmigkeiten lassen sich so an Ort und Stelle klären oder auf dem Ableseformular vormerken.

## Abrechnung

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, sofern neben der verbrauchsabhängigen Umlage von Heizkosten auch die Umlage weiterer Betriebskosten vereinbart worden ist. Als umlagefähig sind die Kosten der Heizungsversorgung für Zentralheizungen, zentrale Brennstoffversorgungsanlagen, eigenständige gewerbliche Wärmelieferung (Fernwärme) sowie Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten anerkannt.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören vor allem die Kosten des Brennstoffverbrauches. Das sind die Kosten für verbrauchtes Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können des Weiteren die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizungsanlage. Ebenso dazu gehören die so genannten Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie die Einstellung der Heizungsanlage durch eine Fachkraft.

Zu den umlagefähigen Kosten gehören aber vor allen Dingen die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage. Deswegen ist es Vermietern auf jeden Fall zu empfehlen, diese Abrechnung von professionellen Abrechnungsfirmen durchführen zu lassen. Die Abrechnung erfordert höchste technische Präzision und ist gemäß der Heizkostenverordnung nach komplizierten mathematischen Formeln durchzuführen. Diese komplexe Arbeit sollte sich jeder Vermieter ersparen, um Fehler in der Abrechnung zu vermeiden.

### **Ablesefehler bei Heizkosten**

Leider kommt es ab und zu vor, dass bei der Ablesung der Heizkostenverteiler Fehler auftreten. Lässt sich der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen nicht mehr mittels der Heizkostenverteiler ermitteln, kann eine Abrechnung im Wege der Vergleichsrechnung erfolgen. Ist auch dieses nicht möglich, kann der Verbrauch im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.

Das Ausweichen auf diese Methoden ist zulässig, um eine möglichst exakte Ermittlung des Wärmeverbrauchs zu gewährleisten. In beiden Fällen ist keine Kürzung des Anspruchs nach § 12 Heizkostenverordnung gerechtfertigt.

### **Kürzungsrecht – ein hohes Risiko**

Wenn der Vermieter die komplizierten Vorschriften nicht ganz akkurat einhält, darf der Mieter unter Umständen seinen Kostenanteil bis zu 15 Prozent kürzen. Hier drohen beachtliche Verluste. Also ist die genaue Kenntnis der Materie unumgänglich.

Sobald kleinste Zweifel auftauchen, sollte daher jeder Vermieter sofort den örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft aufsuchen. Dies sichert rechtzeitige Zahlung durch den Mieter.

Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: [www.haus-und-grund-verlag.net](http://www.haus-und-grund-verlag.net).  
Bestellung: Tel. (030) 2 02 16-204 · Fax (030) 2 02 16-580 · E-Mail: [verlag@haus-und-grund-verlag.net](mailto:verlag@haus-und-grund-verlag.net)



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Verantwortlich: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (Wa. 03/06)