

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKVO) müssen fast alle Wohnungen und Geschäftsräume, die zentral beheizt werden, mit Erfassungsgeräten für den Heiz- und Warmwasserverbrauch ausgestattet sein.

Heiz- als auch Warmwasserkosten gehören zu den Nebenkosten, die der Gebäudeeigentümer bzw. der Vermieter von Gesetzes wegen jährlich abrechnen muss. Jährlich bedeutet nicht nur einmal im Jahr, sondern auch, dass sich die Abrechnung auf 12 Monate beziehen soll. Ist dies nicht der Fall, können diese Zeiträume nicht Grundlage von Nebenkostennachforderungen sein.

Die Abrechnung muss schriftlich erfolgen und jedem Mieter einzeln zugeschickt werden. Der Mieter hat dann ein sog. Prüfungsrecht (§ 259 BGB), dazu kann er auch in Originalbelege Einsicht nehmen. Die Prüfung der Abrechnungsunterlagen muss er unverzüglich vornehmen, also ohne schuldhaftes Zögern.

Laut HKVO müssen die gesamten Heizkosten aufgeteilt werden, wobei ein Teil - der "nicht verbrauchsabhängige" - nach einem festen Maßstab verteilt wird. Dies ist normalerweise die Wohnfläche. Auch die Berechnung nach Anteil der sog. beheizten Fläche ist zulässig. Der andere Teil der Heizkosten wird mit Hilfe von Heizkostenverteilern oder Wärmezählern nach Verbrauch festgestellt. Deshalb müssen alle Heizkörper der abzurechnenden Nutzeinheiten mit Heizkostenverteilern ausgestattet sein, wofür der Gebäudeeigentümer verantwortlich ist.

Der üblichste Aufteilungsmaßstab zwischen verbrauchsunabhängigen und verbrauchsabhängigen Heizkostenanteilen ist 30 zu 70.

Wie aber die Heizkosten- und die Warmwasserkostenabrechnung gestaltet bzw. aufgegliedert sein soll, darüber sagt weder die HKVO noch andere Vorschriften etwas aus. Auch nicht darüber, ob ein Abrechnungsformular verwendet werden muss.

Der Inhalt und die Gestaltung einer Heizkostenabrechnung sind deshalb nur nach entwickelten Grundsätzen der Rechtsprechung zu bestimmen. Deswegen haben die Unternehmen der „Arbeitsgemeinschaft Heizkostenabrechnung e.V.“ Richtlinien zur Durchführung der verbrauchs-abhängigen Heizkostenabrechnung im Interesse des Verbrauchers erlassen, die für ihre Mitgliedsfirmen verbindlich ist.

Zu den wichtigsten Grundsätzen für eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung gehören, dass der durchschnittliche Laie die Abrechnung nachvollziehen kann, ohne einen Fachmann hinzuziehen zu müssen. Außerdem muss eine Einzelaufstellung für die entstandenen Kosten im Abrechnungszeitraum erfolgen. Auch die Angabe des (Tank-) Anfangs- und Endbestands ist notwendig.

Weiterhin muss der Umlegungsschlüssel für den Gesamtverbrauch angegeben werden, d. h. wie viel Prozent der verbrauchten Gesamtmenge verbrauchsunabhängig (z. B. nach Wohnfläche) umgelegt werden. Dabei muss ebenfalls die Berechnungsgröße angegeben werden. Der verbrauchsabhängige Anteil eines jeden Mieters ist unter Angabe der Verbrauchseinheiten zu berechnen. Geleistete Vorauszahlungen des Mieters müssen verrechnet werden und Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbeträge festgestellt werden.

Der Sinn einer verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserabrechnung ist nicht nur, dass die Mieter eine nachvollziehbare Abrechnung erhalten, sondern auch, dass sie sparsam und bewusst mit Heizenergie umgehen.



Kosten, die lt. HKVO neben den reinen Brennstoffkosten, wie Heizöl, Gas und Kohle umgelegt werden können, sind:

- Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
- Kosten des Betriebsstroms
- Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
- Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes
- Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung der Heizkosten
- Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Berechnung und Aufteilung (Kosten der Messdienstfirmen)