

Heizkostenabrechnung

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten fast alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Heiz- und Warmwasserkosten anteilig nach Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Ziel ist es, umweltbewusstes Verhalten zu fördern. Ausgenommen sind Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, wenn eine davon vom Eigentümer bewohnt wird.

Seit dem 1. Januar 2024 gilt dies auch für Wärmepumpen. Für bereits bestehende Anlagen, die bisher von der Verbrauchserfassung ausgenommen waren, müssen bis 30. September 2025 Verbrauchserfassungsgeräte eingebaut werden. Vermieter müssen zudem den Anteil der Wärmeversorgung an der Warmmiete ausweisen.

Technik

Zur Verbrauchserfassung müssen Räume mit geeigneten Geräten ausgestattet sein. Seit dem 1. Dezember 2021 müssen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernablesbar sein, es sei denn, ein einzelnes Gerät wird ersetzt. Nicht fernablesbare Geräte müssen bis 31. Dezember 2026 ausgetauscht werden. Seit 1. Dezember 2022 müssen fernablesbare Geräte interoperabel und Smart-Meter-Gateway-fähig sein sowie Datenschutzstandards erfüllen. Geräte, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind bis 31. Dezember 2031 zu ersetzen.

Ablesung

Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmezählern nur die Anzeigen abgelesen. Mit fernablesbaren Geräten ist das Betreten der Wohnung nicht mehr erforderlich. Bei diesen Geräten muss die Wohnung dann nur noch für einen Austausch betreten werden. Hierfür muss der Nutzer Zutritt zur Wohnung gewähren. Der Geräteaustausch wird regelmäßig etwa 10 bis 14 Tage vorher angekündigt.

Verbrauchsinformationen

Seit 1. Januar 2022 müssen Vermieter bei fernablesbaren Geräten monatliche Verbrauchsinformationen bereitstellen – schriftlich, elektronisch oder über Apps. Nutzer müssen monatlich über die Abrufmöglichkeit informiert werden, zum Beispiel per E-Mail. Anzugeben sind der Verbrauch des letzten Monats in Kilowattstunden, ein Vergleich mit dem Vormonat und dem gleichen Monat des Vorjahres (sofern vorhanden) sowie ein Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers.

Abrechnung

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden pro Abrechnungsperiode im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet. Umlagefähig sind die Kosten für Zentralheizungen, Brennstoffverbrauch, Betriebsstrom sowie Wartung und Pflege der Anlage. Ebenso gehören Kosten für Verbrauchserfassung, Verbrauchsanalyse und Abrechnungsinformationen dazu. Seit dem 1. Dezember 2021 sind auch die Kosten für zusätzliche Informationen wie der Brennstoffmix,

Abgaben, Steuern, Entgelte für Geräteüberlassung, Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und ein Vergleich des Verbrauchs mit einem Durchschnittsnutzer abrechenbar.

Hinweis: Bei Heizungen, die Gas, Heizöl oder Flüssiggas verwenden, darf der Vermieter die im vom Energieversorger in Rechnung gestellten Kohlendioxidkosten nur anteilig entsprechend der Regelung des § 5 CO₂-KostAufG abrechnen.

Bei Heizungen, die Gas, Heizöl oder Flüssiggas verwenden und nach dem 29. Juli 2026 neu eingebaut wurden, darf der Vermieter nach § 5a Abs. 3 CO₂-KostAufG – abgesehen von wenigen Ausnahmen – ab dem 1. Januar 2028 lediglich die Hälfte der ihm vom Energieversorger in Rechnung gestellten Netzentgelte, Kohlendioxidkosten und ab dem 1. Januar 2029 lediglich die Hälfte des Kostenbestandteil für den Erneuerbare-Energien-Anteil abrechnen.

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 über die Heizkostenverteiler ermitteln, kann eine Abrechnung im Wege der Vergleichsberechnung erfolgen. Ist auch dieses nicht möglich, kann der Verbrauch im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.

Unterschiedliche Verbrauchserfassungssysteme

Verbrauchswerte aus verschiedenen Erfassungssystemen können nicht kombiniert werden. Daher muss der Verbrauch jeder Nutzergruppe separat durch einen Wärmemengenzähler erfasst werden. Der Gesamtverbrauch der Gruppe wird entsprechend den durch die Heizkostenverteiler gemessenen Werten innerhalb der Gruppe verteilt.

Kürzungsrecht – ein hohes Risiko

Hält der Vermieter die Vorschriften nicht genau ein, kann der Mieter seinen Kostenanteil um bis zu 15 Prozent kürzen. Sind entgegen der Vorschrift keine fernablesbaren Geräte installiert, darf die Jahresabrechnung um weitere 3 Prozent gekürzt werden. Erfüllt der Gebäudeeigentümer seine Informationspflichten unzureichend, kann eine weitere Kürzung von 3 Prozent erfolgen. Wohnungseigentümern stehen diese Kürzungsrechte gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht zu.

	Geräte zur Verbrauchserfassung, die nicht fernablesbar sind	Fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung	Interoperable fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung
Installationspflicht	Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein. Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	Seit dem 1. Dezember 2022 dürfen nur noch fernablesbare Geräte eingebaut werden, die interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anschließbar sind sowie den Stand der Technik erfüllen.
Verbrauchs- informationen	nicht erforderlich	monatlich	monatlich
Abrechnungsinformationen mit der Abrechnung	erforderlich für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen	erforderlich für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen	erforderlich

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

