



Merkblatt für die Beratung Heizkostenabrechnung

Berlin, Dezember 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV) verpflichten bis auf wenige Ausnahmen alle Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Heiz- und Warmwasserkosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. Jeder hat sich entsprechend seinem Verbrauch an den Wärmekosten zu beteiligen. Nur so kann der Mieter zu umweltbewusstem Verbrauch animiert werden. Von den Erfordernissen der HeizKV ausgenommen sind insbesondere Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten, wenn davon eine vom Eigentümer selbst bewohnt wird. Seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Für bereits installierte Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, müssen bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung eingebaut werden. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warmmiete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

Technik

Zur Ermittlung des Verbrauchs müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Werden Zähler und Heizkostenverteiler neu installiert, müssen diese seit dem 1. Dezember 2021 fernablesbar sein. Ausnahme: Es wird nur ein einzelnes Gerät ersetzt oder ergänzt. Bereits installierte Zähler und Heizkostenverteiler, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens zum 31. Dezember 2026 durch fernablesbare Geräte ersetzt werden.

Seit dem 1. Dezember 2022 müssen fernablesbare Geräte zudem interoperabel sein. Das bedeutet, dass die Geräte auch von einem anderen Dienstleister oder dem Eigentümer zum Zweck der Verbrauchserfassung abgelesen werden können. Außerdem müssen die Geräte an ein Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können und die Anforderungen an Datensicherheit und Datenschutz nach dem Stand der Technik einhalten. Installierte fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind oder die weiteren vorgeschriebenen technischen Voraussetzungen nicht erfüllen, müssen bis zum 31. Dezember 2031 ausgetauscht werden.

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 für einen Austausch betreten werden. Hierfür muss der Nutzer Zutritt zur Wohnung gewähren. Der Gerätetausch wird regelmäßig etwa 10 bis 14 Tage vorher angekündigt.



Verbrauchsinformationen

Wurden fernablesbare Geräte installiert, müssen Gebäudeeigentümer (Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften) ihren Nutzern (Mietern oder Wohnungseigentümern) seit dem 1. Januar 2022 monatlich Verbrauchsinformationen mitteilen. Dies kann sowohl schriftlich als auch elektronisch erfolgen. Informationen können auch über Webportale oder App zur Verfügung gestellt werden. Über die Abrufmöglichkeit muss der Nutzer aber monatlich informiert werden z. B. per E-Mail. Mitzuteilen ist der Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden, einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats sowie dem entsprechenden Monat des Vorjahres des gleichen Nutzers – sofern diese Daten erhoben wurden. Außerdem muss der individuelle Verbrauch dem Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden.

Abrechnung

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt pro Abrechnungsperiode, welche in der Regel ein Jahr beträgt, aber nicht zwangsläufig dem Kalenderjahr entsprechen muss. Die Heizkostenabrechnung findet im Rahmen der Betriebskostenabrechnung statt, sofern die Umlage der 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 Brennstoffverbrauchs und ihrer Lieferung. Das sind die Kosten für verbrauchtes Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können des Weiteren die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Heizungsanlage. Ebenso dazu gehören die sogenannten Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen sowie die Einstellung der Heizungsanlage durch eine Fachkraft. Außer- dem sind die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage und die Kosten einer Verbrauchsanalyse sowie der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen umlegbar.

Mit der Jahresabrechnung müssen dem Nutzer für die Abrechnungsperioden, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, auch Abrechnungsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Dabei handelt es sich unter anderem um Informationen zum eingesetzten Brennstoffmix, zu erhobenen Abgaben, zu Steuern und Zöllen, zu Entgelten für die Geräteüberlassung nebst Eichung, Ablesung und Abrechnung; Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen, Informationen über alternative Streitbeilegung, wenn der Gebäudeeigentümer ein Unternehmer ist; Vergleich des individuellen Verbrauchs mit dem eines normierten Durchschnittsnutzers und einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs in grafischer Form.

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 Vergleichsberechnung erfolgen. Ist auch dieses nicht möglich, kann der Verbrauch im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.

Unterschiedliche Verbrauchserfassungssysteme

Verbrauchswerte, die mit unterschiedlichen Erfassungssystemen gemessen werden, können bei der Verteilung des Wärmeverbrauchs nicht miteinander kombiniert werden. Aus diesem Grund muss der Verbrauch der einzelnen Nutzergruppen vorab durch einen separaten Wärmemengenzähler erfasst werden.

Der Gesamtverbrauch dieser Nutzergruppe wird dann entsprechend den von den Heizkostenverteilern gemessenen Verbräuchen innerhalb der Gruppe verteilt.

Kürzungsrecht – ein hohes Risiko

Wenn der Vermieter die komplizierten Vorschriften nicht präzise einhält, darf der Mieter unter Umständen seinen Kostenanteil bis zu 15 Prozent kürzen. Die Jahresabrechnung darf um weitere drei Prozent gekürzt werden, wenn keine fernablesbaren Geräte installiert wurden, sofern der Gebäudeeigentümer hierzu nach der Heizkostenverordnung verpflichtet ist. Außerdem kann der Mieter die Jahresabrechnung um weitere drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seine Informationspflichten nicht oder nicht vollständig erfüllt. Wohnungseigentümern stehen diese Kürzungsrechte zulasten 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.
Verbrauchsinformationen	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

Bitte beachten Sie, dass dieses Merkblatt zum internen Gebrauch für die Beratung gedacht ist. Aus diesem Grund bietet Haus & Grund Deutschland dieses Merkblatt nicht als Druckversion an. Bei Bedarf bitten wir Sie, das Dokument in angemessener Zahl selbst zu drucken.