

Die Verbraucherzentrale Bremen gibt Tipps:

Heizkostenabrechnung Der Teufel steckt im Detail



Einmal im Jahr flattert sie in den Briefkasten – die Heizkostenabrechnung. Sie ist für viele Verbraucher ein Buch mit sieben Siegeln und findet häufig keine Beachtung. Erst, wenn eine hohe Nachzahlung droht, wird genauer geschaut. Dr. Annabel Oelmann von der Verbraucherzentrale Bremen verrät, wo sich der kritische Blick bei der Überprüfung lohnt.

Betroffen sind Mieter/innen und Wohnungseigentümer, die keine Heizungsanlage in ihren Räumen haben. Im Gegensatz zur Brennstoffabrechnung wird nicht direkt mit dem Energieversorger abgerechnet, sondern mit dem Vermieter oder Hausverwalter.

Geregelt ist die Heizkostenabrechnung in der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten oder kurz Heizkostenverordnung. Sie regelt, wie bei zentralen Heizungsanlagen der Energieverbrauch in den einzelnen Wohnungen

abgerechnet wird. Voraussetzung für eine verbrauchsabhängige Abrechnung ist die Installation eines Verbrauchserfassungssystems. Viele kennen noch die alten Verdunstungsröhrchen an den Heizkörpern. Sie hingen eher unscheinbar in der Mitte des Heizkörpers. Auch heute noch



sind sie erlaubt, wenn sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Als anerkannte Regel der Technik gilt beispielsweise die Norm DIN EN 835. Einmal im Jahr kommt der Ableser und wechselt die Röhrrchen aus. Der Mieter erhält einen Beleg über die abgelesenen Einheiten. Lediglich Erfassungssysteme, die vor Juli 1981 eingebaut wurden, mussten ausgetauscht werden. Inzwischen haben die elektronischen Messsysteme Einzug in

die Wohnungen gehalten. Sie arbeiten mit einem integrierten Temperaturfühler und zeigen die Einheiten auf einem digitalen Display an. In vielen Fällen sind sie sogar funkgesteuert. Damit entfällt der jährliche Besuch des Ablesers in der Wohnung. Über einen Hotspot im Treppenhaus können alle Gerätedaten erfasst und ausgewertet werden. Doch was tun, wenn keine Erfassungssysteme am Heizkörper zu finden sind oder aber die Woh-

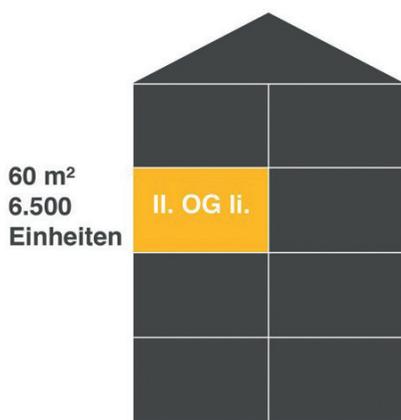
nung per Fußbodenheizung erwärmt wird? In diesen Fällen gibt es Wärmemengenzähler, die die Energie, die für die gesamte Wohnung abgerufen wird, erfasst. Optisch sehen sie einer Wasseruhr sehr ähnlich.

Schluss mit fifty/fifty? Aufteilung der Heizkosten

Schauen wir uns doch einmal an, wie die Heizkosten aufgeteilt werden. Wo landen denn die auf den Heizkostenverteilern oder Wärmemengenzählern erfassten Werte? Der Gebäudeeigentümer oder Hausverwalter hat in einem ersten Schritt die Energiekostenrechnung für die gesamte Immobilie für den festgelegten Abrechnungszeitraum vorliegen. Diese Kosten werden nach einem fest-

HEIZKOSTENABRECHNUNG

Aufteilung Heizkosten auf einzelne Wohnungen Rechenbeispiel für ein Wohnhaus mit 800 m²



Wohnfläche = 800 m²
Verbrauchseinheiten:
70.000



Grundkosten Heizung
30% = 1.836 €

Grundkosten Wohnung
 $1.836 \text{ €} : 800 \text{ m}^2 \times 60 \text{ m}^2 = 137,70 \text{ €}$



Verbr.-kosten Heizung
70% = 4.284 €

Verbrauchskosten Wohnung
 $4.284 \text{ €} : 70.000 \times 6.500 = 397,8 \text{ €}$

© vzbv



Schlüssel
in Grundkosten
und Verbrauchskosten
aufgeteilt. Dabei entfällt ein
Teil der Kosten auf die Wohn-
und Nutzfläche und der andere
Teil auf den Verbrauch. Mindestens 30 und höchstens 50 %
müssen auf die Grundkosten ent-
fallen. Die Verteilerschlüssel sind
in der Regel bei 30 % Grundkos-
ten und 70 % nach Verbrauch
bzw. 50 % nach Grundkosten
und 50 % nach Verbrauch.

Bei den Grundkosten werden
sowohl die gesamten Quadrat-
meter des Hauses berücksichti-
gt sowie die Quadratmeter der
abgerechneten Wohnung. Und
genau da kann bereits die erste
Fehlerquelle lauern.

Stimmen die
angegebenen Quadrat-
meter meiner Wohnung? Weiter
geht's mit dem Verbrauchsantei-
l. Hier landen die Verbrauchsein-
heiten, die auf den Messsystemen
erfasst wurden. Auf einem
gesonderten Blatt werden die
Werte der einzelnen Heizkosten-
verteiler nach den Räumen
wie Wohnzimmer, Schlafzim-
mer, Bad oder Küche aufgelistet.
Genau diese Werte sollten plau-
sibel und nachvollziehbar sein.
Wird z. B. die Küche nie geheizt,
dürfen dort nicht zig Einheiten
ausgewiesen werden. Bei elek-
tronischen Heizkostenverteilern
sind die Ablesewerte noch 365
Tage einspeichert. Wenn also die

Heizkostenab-
rechnung fristgemäß
innerhalb eines Jahres nach
Ende der Abrechnungsperiode
zugestellt wird, sind diese Werte
noch nachprüfbar. Bei Zweifeln
in der Höhe des Verbrauchs in
den einzelnen Räumen, kann
ein sogenanntes Ausleseproto-
koll Abhilfe schaffen, dass beim
Vermieter bzw. der Hausverwal-
tung angefordert werden kann.
In diesem Ausleseprotokoll ist
nachzuvollziehen, wann jedes
einzelne Gerät gezählt hat. Sind
im schlimmsten Fall ausgerech-
net in den Sommermonaten die



Beratungsangebot

Die Verbraucherzentralen prüfen im Rahmen der Energieberatung Heizkostenabrechnungen. Dabei stehen Fragen z. B. des Nutzerverhaltens, der Lage der Wohnung innerhalb des Hauses oder technische Voraussetzungen im Vordergrund. Diese Beratung kostet 5,00 Euro. Gerne kommen die Energieberater/innen auch zu Ihnen in die Wohnung, um den Strom- und Heizenergieverbrauch zu bewerten. Dieser Basis-Check hat einen Eigenanteil von 10 Euro. Das kostengünstige Energieberatungsangebot ist nur dank der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie möglich.

Werte rasant angestiegen, obwohl nicht geheizt wurde, lohnt sich ein Hinterfragen der Abrechnung.

Kosten für Schornsteinfeger und Co.

Nehmen Sie Ihre Heizkostenabrechnung unter die kritische Lupe, so werden Sie noch Positionen finden, die über die reinen Verbrauchskosten hinausgehen. Neben den Brennstoffkosten für Erdgas, Öl oder Fernwärme finden sich weitere Kosten für z. B. Schornsteinfeger, Mierte Erfassungssysteme oder Betriebsstrom der Heizung. Alle in der Heizkostenabrechnung aufgelisteten Positionen müssen per Rechnung belegbar sein. Es lohnt sich immer, einzelne Positionen zu hinterfragen.

Häufige Fehler in den Abrechnungen

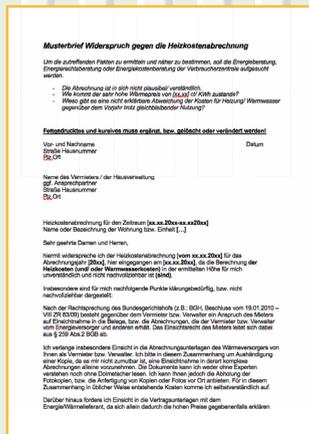
Alle Rechnungen, die in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden, müssen auch im Abrechnungszeitraum entstanden sein. Immer wieder wird der Anfangs- und Restbestand an Öl nicht angegeben oder der Restbestand mit 0 angegeben, obwohl der Tank gut gefüllt war. Ober aber bei der Erdgas-Rechnung wurde nicht für den konkreten Abrechnungszeitraum beispielsweise vom 1.1. bis 31.12. bzw. 1.7. bis 30.6. abgerechnet.

Obwohl die verbrauchsabhängige Abrechnung eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauch vorschreibt, gibt es Einzelfälle, die zu 100 Prozent nach Grundkosten abgerechnet werden. Dies ist nur unter ganz

bestimmten Voraussetzungen zulässig, wenn sie z. B. weniger als 15 kWh pro Quadratmeter und Jahr verbrauchen. Immer wieder werden auch z. B. Kosten wie „Wartung Hebeanlage“, „Wartungskosten Feuerlöscher“, „Öltankversicherung“ oder „Kontoführungsgebühren“ in der Heizkostenabrechnung versteckt. Diese sind nicht zulässig. Zu hinterfragen sind auch „nut-

zerbedingte Kosten“ oder „Pseudokosten“. Ihre Abrechnung sollte transparent und nachvollziehbar sein.

Es kann vorkommen, dass Ablesewerte nicht zu ermitteln waren und somit einzelne Werte geschätzt werden müssen. Hier muss detailliert erklärt werden, auf welcher Grundlage die Schätzung erfolgte.



Musterbrief

Musterbrief für den Widerspruch bei der Heizkostenabrechnung
<https://www.verbraucherzentrale-bremen.de/node/16240>



Buchtipps

Was Mieter wissen müssen - Praxistipps und Beispiele aus der Rechtsprechung gibt es im Ratgeber der Verbraucherzentrale „Was ich als Mieter wissen muss“, ISBN 978-3-86336-633-9 für 16,90 Euro. Oder zum Download unter: www.verbraucherzentrale-bremen.de