

Das Merkblatt Nr. 35: Worauf muss ich bei der Heizkostenabrechnung achten?

Eine Heizkostenabrechnung ist nicht so kompliziert wie eine Steuererklärung. Deshalb sollte man als Mieter versuchen, die Abrechnung zu verstehen und nachzuvollziehen. Es geht schließlich auch um eine Menge Geld, so dass Fehler teuer werden können.

Sehen Sie deshalb nicht nur auf die letzte Zeile, in der die Nachzahlung oder das Guthaben steht, sondern prüfen Sie, ob die Abrechnung vollständig ist - oder ob Dinge darin aufgeführt sind, die nicht hineingehören. Die kleine Mühe kann sich lohnen!

Worauf müssen Sie also achten? Wir nennen Ihnen die **11 wichtigsten Punkte**:

1. Der **Abrechnungszeitraum** beträgt grundsätzlich 12 Monate, auch bei Wechsel des Vermieters oder der Hausverwaltung. Der Zeitraum ist in der Abrechnung anzugeben.
2. Der **Energieverbrauch** muss nebst den dafür vorauslagten Kosten angegeben werden. Also: kWh bzw. MWh bei Fernwärme, kWh bzw. cbm bei Gas, Liter bei Öl. Bei Ölheizung sind zudem der Anfangs- und der Endbestand mit ihrem jeweiligen Wert sowie die einzelnen Lieferungen aufzuführen.
3. Die **Nebenkosten** sind je nach Heizungsart unterschiedlich. Insbesondere können anfallen: Pumpenstrom, Wartungskosten, Emissionsmessung, Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung, ab 2009 auch die Kosten der Verbrauchsanalyse. Reparaturkosten sind nicht umlagefähig. Der Vermieter muss das Gebot der Wirtschaftlichkeit besonders bei den Verbrauchserfassungskosten beachten.
4. Die **Kostenverteilung** muss nachvollziehbar sein. Bei zentraler Warmwasserbereitung muss der hierauf entfallende Kostenanteil berechnet werden. Dabei sind 30 bis 50 Prozent nach einem festen Maßstab, meist Wohnfläche, umzulegen, 50 bis 70 Prozent nach gemessenem Verbrauch. Der Vermieter darf bzw. muss das prozentuale Verhältnis nur unter bestimmten Voraussetzungen ändern. - Wenn Sie bei der Ablesung einen Beleg erhalten haben, vergleichen Sie, ob Ihre Verbrauchswerte richtig in die Abrechnung übernommen wurden. Wenn Sie keine "verbrauchsabhängige" Abrechnung erhalten, können Sie u.U. Ihren Kostenanteil um 15 Prozent kürzen. Lassen Sie sich hierüber vom Mieterverein beraten.
5. Bei **Sozialwohnungen** kommen zu den so ermittelten Kosten Ihrer Wohnung noch 2 Prozent (ganz genau: 2,04 Prozent) "Umlageausfallwagnis". Das ist eine Art Risikozuschlag bei preisgebundenem Wohnraum.
6. Die geleisteten **Vorschüsse** des Mieters sind von den Gesamtkosten der Wohnung abzuziehen. Daraus ergibt sich ein Restbetrag (Nachforderung des Vermieters oder Guthaben des Mieters).
7. **Nachforderungen** des Vermieters verfallen, wenn die Abrechnung dem Mieter nicht innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums zugeht. Ein Guthaben steht dem Mieter aber auf jeden Fall zu. Will der Mieter die Abrechnung beanstanden, so kann er das nur innerhalb von 12 Monaten ab Erhalt.

Und nun noch einige **Tipps** aus unserer Beratungspraxis:

8. Viele Heizkostenverteil-Firmen geben den Mietern bei der jährlichen Ablesung keinen Beleg über die abgelesenen Verbrauchseinheiten. Deshalb lesen Sie vor dem Ablesetermin Ihre Einheiten selber ab. Wenn dann der Ableser kommt, vergleichen Sie Ihre Werte mit den von ihm abgelesenen. Bei Unstimmigkeiten wenden Sie sich sofort an den *Mieterverein zu Hamburg*. Seit 2009 müssen dem Mieter die abgelesenen Werte binnen 1 Monats mitgeteilt werden, es sei denn, sie sind in den Heizkostenverteilern für längere Zeit gespeichert und können vom Mieter dort abgelesen werden.
9. Eine Nutzerwechselgebühr kann Ihnen nicht in Rechnung gestellt werden, wenn Sie im fraglichen Zeitraum ausgezogen sind. Solche Gebühren muss laut Bundesgerichtshof der Vermieter tragen. Oft wird diese Gebühr aber auch bei einem Eigentümerwechsel berechnet - ebenfalls zu Unrecht!
10. Eine Belegeinsicht beim Vermieter kann sich empfehlen, wenn Sie einzelne Rechnungen überprüfen möchten, z.B. die Öllieferungen (Lieferscheine!), die Wartungskosten oder die Kosten der Verbrauchserfassung. Einen Anspruch auf Zusendung von Belegkopien haben Mieter nur in Ausnahmefällen.
11. Der Hamburger Heiz Check gibt Ihnen Aufschluss über die Angemessenheit von Energieverbrauch und Kosten. Sprechen Sie mit Ihrem Vermieter oder Hausverwalter, wenn Sie dem Testergebnis entnehmen,

dass der Verbrauch oder die Heizkosten Ihres Gebäudes zu hoch sind.

12. Der *Mieterbund Rhein-Ruhr* prüft Ihre Abrechnung auf Herz und Nieren. Bedenken Sie: auch vollständige Angaben sind kein Beleg für die Richtigkeit Ihrer Abrechnung. Unsere Fachjuristen kennen die kritischen Punkte der Abrechnungen und sagen Ihnen, ob eine weitergehende Kontrolle ratsam ist.