

Die Verbraucherzentrale Bremen gibt Tipps:

Heizkostenabrechnung Der Teufel steckt im Detail

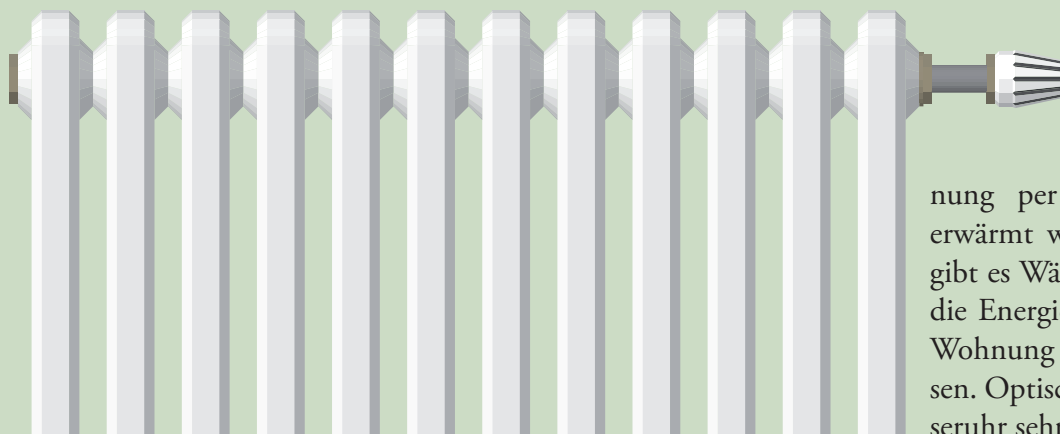


Einmal im Jahr flattert sie in den Briefkasten – die Heizkostenabrechnung. Sie ist für viele Verbraucher ein Buch mit sieben Siegeln und findet häufig keine Beachtung. Erst wenn eine hohe Nachzahlung droht, wird genauer geschaut. Dr. Annabel Oelmann von der Verbraucherzentrale Bremen verrät, wo sich 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 (kurz: Heizkostenverordnung). Sie regelt, wie bei zentralen Heizungsanlagen der Energieverbrauch in den einzelnen Wohnungen abgerech-

net 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



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

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 Röhrchen 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.

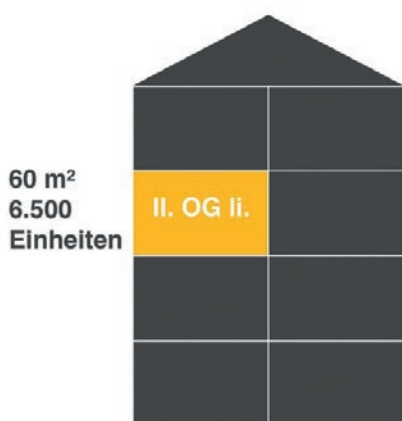
Doch was tun, wenn keine Erfassungssysteme am Heizkörper zu finden sind oder aber die Woh-

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



© vzbv



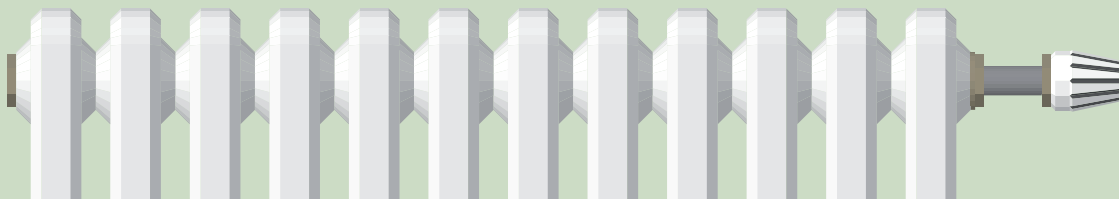
geleg-
ten Schlüssel

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 Prozent müssen auf die Grundkosten entfallen. Die Verteilerschlüssel sind in der Regel bei 30 Prozent Grundkosten und 70 Prozent nach Verbrauch bzw. 50 Prozent nach Grundkosten und 50 Prozent nach Verbrauch.

Bei den Grundkosten werden sowohl die gesamten Quadratmeter des Hauses berücksichtigt als auch die Quadratmeter der abgerechneten Wohnung. Und genau da kann bereits die erste

Fehlerquelle lauern. Stimmen die angegebenen Quadratmeter meiner Wohnung? Weiter gehts mit dem Verbrauchsanteil. Hier landen die Verbrauchseinheiten, die auf den Messsystemen erfasst wurden. Auf einem besonderen Blatt werden die Werte der einzelnen Heizkostenverteiler nach den Räumen wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad oder Küche aufgelistet. Genau diese Werte sollten plausibel und nachvollziehbar sein. Wird z. B. die Küche nie geheizt, dürfen dort nicht zig Einheiten ausgewiesen werden. Bei elektronischen Heizkostenverteilern sind

die Ablesewerte noch 365 Tage eingespeichert. Wenn also die Heizkostenabrechnung fristgemäß innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode zugestellt wird, sind diese Werte noch nachprüfbar. Bei Zweifeln an der Höhe des Verbrauchs in den einzelnen Räumen kann ein sogenanntes Ausleseprotokoll Abhilfe schaffen, das beim Vermieter bzw. der Hausverwaltung angefordert werden kann. In diesem Ausleseprotokoll ist nachzuvollziehen, wann jedes einzelne Gerät gezählt hat. Sind im



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 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.

schlimmsten Fall ausgerechnet in den Sommermonaten die Werte rasant angestiegen, obwohl nicht geheizt wurde, lohnt sich ein Hinterfragen der Abrechnung.

Kosten für Schornsteinfeger und Co.

Nehmen Sie Ihre Heizkostenabrechnung kritisch unter die 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, Miete der 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

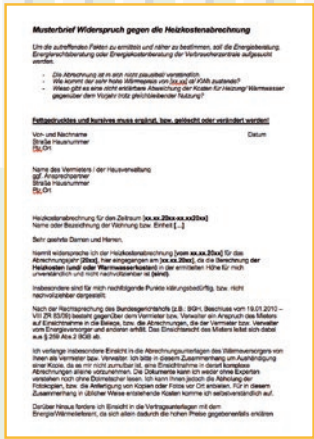
Alle Rechnungen, die in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden, müssen auch im Abrechnungszeitraum entstanden sein. Immer wieder wird der Anfangs- und Restbestand an Öl nicht angegeben oder der Restbestand mit 0 angegeben, obwohl der Tank gut gefüllt war. Oder aber bei der Erdgasrechnung wurde 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 Feuerlöcher“, „Öltankversicherung“ oder „Kontoführungsgebühren“ in der Heizkostenabrechnung versteckt. Diese sind nicht zulässig. Zu hinterfragen sind auch

„nutzerbedingte 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:
www.verbraucherzentrale-bremen.de/node/16240



Buchtip

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