

Heiz- und Warmwasserkosten

Bei der Erfassung und Abrechnung der Kosten für Zentralheizung und Warmwasser gibt es für die einzelnen Wohnungsarten in der Regel keine Unterschiede.

Die Vermieter müssen sich nach der Heizkostenverordnung richten. Die sieht u.a. vor, dass an allen Heizkörpern Geräte zur Wärmeaufnahme angebracht sein müssen, damit die Kosten gerechter verteilt werden können und ein finanzieller Anreiz zur Einsparung von Heizenergie besteht. Das gilt analog auch bei zentraler Warmwasserversorgung.

Die anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten müssen mindestens zu 50 % „verbrauchsabhängig“ abgerechnet werden. Der Vermieter kann diesen Prozentsatz aber eigenverantwortlich bis auf 70 % festlegen. Wenn alle betroffenen Mieter zustimmen, kann dieser Satz sogar auf 100 % gesteigert werden. Das heißt, der Mieter zahlt dann, was er tatsächlich verbraucht hat; die Größe seiner Wohnung spielt bei dieser Abrechnung direkt keine Rolle mehr.

In Ausnahmefällen ist der Vermieter von der Pflicht, Wärmeaufnahme-Geräte anzubringen, befreit. Zum Beispiel dann, wenn die „Zähler“ nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten angebracht werden können. Auch bei Alters- und Pflegeheimen, Studenten- und Lehrlingsheimen braucht der Vermieter nicht verbrauchsabhängig abzurechnen.

In der Regel erfolgt die Umlage der Kosten dann entsprechend der Wohn- bzw. Heizfläche.

Werden Anlagen zur Wärmerückgewinnung, Wärmepumpen oder Solaranlagen betrieben, muss der Befreiung von der Pflicht zur Anbringung von Wärmeaufnahme-Geräten durch das Bezirksamt bzw. bei Sozialwohnungen durch die IBB zugestimmt worden sein.

Wenn es kein Messgerät gibt

Ist ein Vermieter von der Pflicht befreit, Messgeräte an den Heizkörpern anzubringen, gilt für die Heizkostenabrechnung und die Warmwasserumlage je nach Wohnungsart Folgendes:

Im preisgebundenen Neubau können die Heizkosten nach der gesamten Wohnfläche oder dem umbauten Raum (Kubikmeter) abgerechnet werden. Möglich ist auch, dass bei diesen beiden Abrechnungsarten nur die beheizten Räume berücksichtigt werden. Die Umlage der Warmwasserkosten kann nach der Wohnfläche oder einem Maßstab erfolgen, der dem Warmwasserverbrauch in anderer Weise als durch tatsächliche Erfassung Rechnung trägt.

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen gilt die jeweilige vertragliche Vereinbarung. Wurde nichts vereinbart, sind die Kosten nach dem Wohnflächenanteil umzulegen. Bringt ein Vermieter trotz Verpflichtung an den Heizkörpern keine Geräte zur Verbrauchserfassung an, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Heiz- und Warmwasserkosten um 15 % zu kürzen.



Unbeschadet des Kürzungsrechts kann der Mieter die Installation von Messgeräten an den Heizkörpern verlangen und dieses Recht notfalls gerichtlich durchsetzen. Der Mieter sollte sich zuvor aber vergewissern, dass der Vermieter von seiner Pflicht zur verbrauchsorientierten Abrechnung nicht befreit ist.

Kosten für Messgeräte werden umgelegt

Die Kosten der Anschaffung und Anbringung der Messgeräte an den Heizkörpern können bei allen Wohnraumarten wie bei Modernisierungen auf die Mieter abgewälzt werden.

Was gehört alles zu den Heizkosten

Es sind nicht nur die Kosten für die Brennstoffe (Gas, Öl oder Kohle), die sich auf die spätere Heizkostenabrechnung niederschlagen. Jede zentrale Heizanlage verbraucht Strom, auch Bedienungskosten fallen an. Zu den Heizkosten gehören auch die Aufwendungen für die regelmäßige Überprüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit der Anlage und ihre Einstellung durch einen Fachmann. Geld kosten auch:

- die notwendige Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes der Heizung,
- die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschriebenen Messungen,
- die Verbrauchserfassung, Berechnung und Aufteilung auf die einzelnen Mieter.

Wer mit Fernwärme versorgt wird, muss außer den Kosten für die Lieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) anteilig auch die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen mitbezahlen.

Was gehört alles zu den Warmwasserkosten

Die Kosten für die Wassererwärmung entsprechen denen bei den Heizkosten. Ferner gilt für alle Wohnungsarten:

Zunächst muss das von den Wasserwerken gelieferte Trinkwasser bezahlt werden, soweit hierüber nicht gesondert abgerechnet wird. Neben den Verbrauchskosten zählen dazu die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten für eventuelle Zwischenzähler sowie der Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage (Pumpen etc.) und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der dafür benötigten Aufbereitungsstoffe.

Beim Fernwarmwasser gilt Ähnliches wie bei der Fernwärme. Hier werden auf die Mieter die Kosten der Lieferung (Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis) und die Kosten für den Betrieb der dazugehörigen Hausanlage umgelegt.

Wenn die Abrechnung für Heizung und Warmwasser kommt

Es wurde dargestellt, welche Kosten der Vermieter für Heizung und Warmwasser umlegen darf. Grundsätzlich nur diese - und keine anderen - Kosten darf die jährliche Abrechnung enthalten.



Die Abrechnung muss auch für den Nicht-Fachmann verständlich sein und folgende Punkte detailliert aufführen:

für welchen Zeitraum die Abrechnung gilt,

wie viel Brennstoff der Vermieter zu welchem Preis bezogen hat,

wie viel Brennstoff am Beginn und am Ende der Heizperiode noch vorhanden war.

Ferner muss der Vermieter die „sonstigen Kosten“ genau aufschlüsseln, also z.B. Stromkosten, Wartungskosten, Reinigungskosten usw.

Ist Ihnen die Abrechnung unverständlich und haben Sie Zweifel an der Richtigkeit, dann haben Sie das Recht, beim Vermieter alle Unterlagen einzusehen.