

Heizkostenabrechnung – Ganz schön heiß?

Warum werden die Heizkosten nicht zu 100% nach Verbrauch abgerechnet?

Die Berechnung und Verteilung der Heizkosten ist in der Heizkostenverordnung fest vorgeschrieben, die eine hundertprozentige Kostenverteilung nach Verbrauch nicht zulässt, auch wenn alle Mieter dieses gemeinschaftlich beschließen würden. Darum kommt eine Mischkalkulation von Verbrauch und Wohnfläche zum tragen, welche in der Regel einen Aufteilungsschlüssel von 50:50, 60:40 oder 70:30 aufweist.

So wird versucht, mehr Gerechtigkeit für ungünstiger gelegene Wohnungen mit erhöhtem Wärmebedarf zu erreichen, wie es Erd- oder Dachgeschosswohnungen und solche mit hohem Außenwandanteil sind.

Ich habe während der Heizperiode nur wenige Monate in der Wohnung gewohnt.

Kann es dann stimmen, dass ich trotzdem Heizkosten nachzahlen muss?

Die monatliche Heizkostenvorauszahlung ist ein Durchschnittswert, der sich aus einer kompletten Heizperiode von zwölf Monaten ergibt.

Der Wärmebedarf ist jedoch durch die klimatischen Bedingungen während eines Jahres sehr unterschiedlich.

Erhält ein Mieter beispielsweise wegen Wohnungswechsel eine Heizkostenabrechnung nur über einen verkürzten Zeitraum mit vorwiegend heizstarken Monaten, so sind die Kosten in der Regel wesentlich höher, als die vereinbarten Vorauszahlungen. Daraus ergeben sich dann höhere Nachzahlungen.

Für den Fall, dass ein Mieter nur während der heizschwachen Monate in der Wohnung gewohnt hat, ist das Ergebnis der Heizkostenabrechnung meist eine höhere Gutschrift.

Welchen Inhalt muss die Heizkostenabrechnung haben?

Der Gesetzgeber hat im Dezember 2021 eine neue Heizkostenverordnung erlassen. Danach muss grundsätzlich eine Heizkostenverordnung folgende Punkte enthalten:

- Ersteller der Abrechnung,
- Abrechnungszeitraum,
- Kosten des Brennstoffs und der Anlieferung für das gesamte Haus,
- sämtliche Heiznebenkosten für das gesamte Haus,
- Verteilerschlüssel für die Aufteilung auf die einzelnen Mieter,
- tatsächlicher Verbrauch des einzelnen Mieters,
- geleistete Vorauszahlungen des einzelnen Mieters,
- Berechnung von Guthaben oder Nachzahlung.

Was sind Heiznebenkosten?

Heiznebenkosten sind Kosten, die zum Beispiel für Betrieb und Wartung der Heizanlage anfallen. Nach § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung sind auch bestimmte Heiznebenkosten umlagefähig, können also dem Mieter anteilig auferlegt werden. Dies sind bei einer Zentralheizung die Kosten

- des Betriebsstroms,
- der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft,
- der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,
- der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schornsteinfeger),
- die Kosten für die Miete oder andere Arten der Gebrauchsüberlassung von Zählern und Heizkostenverteilern sowie von deren Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

Der letzte Punkt enthält dabei also ausdrücklich die Kosten für die Heizkostenabrechnung selbst und die Aufteilung der Kosten auf die einzelnen Mieter.

Umlagefähig sind auch die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme durch einen Wärmeliefersdienst, darunter das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen. Ebenso - bei Gas-Etagenheizungen - deren Reinigung und Wartung.

§ 2 Nr. 5 und 6 der Betriebskostenverordnung enthalten weitere Details zu den umlagefähigen Kosten bei zentralen oder dezentralen Warmwasseranlagen.

Nicht umlagefähig sind Kosten für Reparaturen an der Heizanlage, für Instandhaltung und Instandsetzung. Diese Kosten hat der Vermieter zu tragen. Auch seine eigene Arbeitszeit für Verwaltungsarbeiten kann er dem Mieter nicht in Rechnung stellen.

CO₂-Steuer – das müssen Mieter und Vermieter wissen:

Der Gesetzgeber hat im Dezember 2021 eine neue Heizkostenverordnung erlassen. Seit 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), darunter fällt auch eine CO₂-Steuer auf Öl und Gas. Sie betrug im Jahr 2021 25 Euro pro Tonne CO₂ und wird Jahr für Jahr angehoben. Je höher die CO₂-Erzeugung eines Bürgers ist, etwa durchs Autofahren oder durchs Heizen, desto höher sind auch seine Kosten. Ziel der CO₂-Abgabe ist es, die aus diesen Emissionen resultierende Erderwärmung sowie die Versauerung der Meere mithilfe eines höheren Kohlenstoffpreises zu verringern. Die CO₂-Steuer wird bis 2027 stetig angehoben.

So wirkt sich die CO₂-Steuer auf Heizöl und Erdgas aus

Jahr	Preis je Tonne CO ₂	Heizöl	Erdgas
2021	25 Euro	7,9 ct/l	0,6 ct/kWh
2022	30 Euro	9,5 ct/l	0,7 ct/kWh
2023	30 Euro	9,5 ct/l	0,7 ct/kWh
2024	45 Euro	14,25 ct/l	1,045 ct/kWh
2025	50 Euro	15,8 ct/l	1,16 ct/kWh
2026	65 Euro	20,6 ct/l	1,4 ct/kWh
2027	85 Euro	26,9 ct/l	1,98 ct/kWh

Quelle: energie-experten.org / eigene Berechnungen

Stufenmodell: So soll die Steuer zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden: Seit 1. Januar 2023 gibt es ein Zehn-Stufenmodell, das den Mieter entlasten soll: Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an der CO₂-Steuer.

Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz sollen Vermieter 95 Prozent und Mieter fünf Prozent der CO₂-Kosten tragen. Der Grenzwert beträgt 52 Kilogramm CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter pro Jahr. Mieter müssen nur noch in sehr gut gedämmten Wohngebäuden (KfW Effizienzhaus 55) die CO₂-Abgabe alleine zahlen.

Mieter	Vermieter	kg CO ₂ pro m ² pro Jahr
100 %	0 %	weniger als 12 kg
90 %	10 %	12 bis 17 kg
80 %	20 %	17 bis 22 kg
70 %	30 %	22 bis 27 kg
60 %	40 %	27 bis 32 kg
50 %	50 %	32 bis 37 kg
40 %	60 %	37 bis 42 kg
30 %	70 %	42 bis 47 kg
20 %	80 %	47 bis 52 kg
5 %	95 %	mehr als 52 kg

Quelle: Bundeswirtschaftsministerium

Dieses neue Stufenmodell soll für alle Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) fallen, gelten. Bei Gewerberäumen soll eine einheitliche 50:50-Regelung gelten.

Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt dann über die Heizkostenabrechnung. Den Vermietern sollen mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben werden, sodass sie die Verteilung der CO₂-Kosten leicht ermitteln können.