

Die Heizkostenabrechnung

Die Rechnung setzt sich aus vielen Einzelposten zusammen
Von Andreas Lohse (Bericht aus ZDS-Bundesverband)

Die ersten Sonnentage haben das Ende der kalten Jahreszeit bereits angekündigt. Dass die Heizperiode bald vorbei ist, merkt man aber nicht nur am Wetter, sondern auch daran, dass derzeit wieder die Mitarbeiter von Messdienstfirmen zumindest durch die zentralbeheizten Wohnungen streifen, um die kleinen Striche an den Heizkostenverteilern der Heizkörper abzulesen. Die thermometerähnlichen Verdunstungsröhrchen messen allerdings nicht die tatsächlich physikalisch verbrauchte Wärmemenge. Deshalb lässt sich nicht sagen, wieviel "ein Strich Verdunstung" kostet. Das Rechenzentrum der Messdienstfirma stellt die Menge verdunsteter Flüssigkeit aus den Ampullen in ein bestimmtes Verhältnis zu den im Jahresverlauf entstandenen Kosten, beispielsweise für Brennstoffe und Wartung. Wenige Wochen später flattert dann die Heizkostenabrechnung ins Haus.

Heizkosten müssen grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet werden, laut Heizkostenverordnung (Heizkosten V) zu mindestens 50, höchstens 70 Prozent der Gesamtkosten. Die restlichen 30 bis 50 Prozent werden nach einem festen Maßstab - meist nach Größe der Wohnung - auf die Mieter verteilt. Das bedeutet: Jeder Mieter ist immer auch anteilig an den unter Umständen hohen Kosten beteiligt, die beispielsweise jener Nachbar verursacht, der meint, selbst bei tiefstem Frost in seiner Wohnung nur leicht bekleidet herumlaufen zu müssen - und infolgedessen die Heizung auf Hochtouren laufen lässt.

Doch was darf der Vermieter als "Heizkosten" abrechnen? Grundsätzlich handelt es sich dabei um all jene Kosten, die dem Vermieter selbst auch tatsächlich entstanden sind: Brennstoffe und deren Lieferung, Betriebsstrom, Kosten für Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, Wartung, Reinigung, Messungen nach dem Immissionsschutzgesetz, Kosten für Erfassungsgeräte und Messdienstfirma sowie für den Schornsteinfeger. Die einzelnen Posten müssen eindeutig erkennbar sein. "Eine Heizkostenabrechnung ist unwirksam, wenn sämtliche Kosten in einem Gesamtbetrag angegeben sind, ohne sie entsprechend den in der Heizkostenverordnung aufgeführten Kostenarten aufzugliedern", entschied dazu das Landgericht Berlin (Az. 64 S 257 / 00).

Die Abrechnung muss ferner Angaben zum Abrechnungszeitraum enthalten, den Umlageschlüssel, beheizte Fläche der Wohnung, den gemessenen Verbrauchsanteil, die geleistete Vorauszahlung sowie die fällige Rück- oder Nachzahlung. Weitere Kosten wie Reparaturen gehören nicht dazu, Instandhaltung ist Sache des Eigentümers.

Recht auf Einsicht

Wer an der Höhe oder gar daran zweifelt, dass die umgelegten Kosten tatsächlich entstanden sind, darf die Originalrechnungen beim Vermieter einsehen. Dazu gehören auch die Ablesebelege der übrigen Wohnungsmieter. Denn erst dadurch lässt sich klären, ob die Einzelberechnung richtig ist. "Der Vermieter kann dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zur Heizkostenabrechnung des Gebäudes nicht aus Gründen des Datenschutzes und der informationellen Selbstbestimmung der weiteren Nutzer im Gebäude verweigern" (AG Münster, Az. 3 C 2015 / 98).

Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind nur dann erlaubt, wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre, beispielsweise bei einer ohnehin geplanten Modernisierung des Hauses. Ebenfalls ausgenommen sind Studenten-, Pflege- und andere Heime sowie solche Wohnungen, in denen die Mieter den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen können. Greifen die Ausnahmen allerdings nicht und wird trotzdem entgegen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, darf der Mieter "den auf ihn entfallenden Anteil" pauschal um 15 Prozent kürzen (§ 12 Heizkosten V).

Für frei finanzierte, das heißt ohne öffentliche Fördermittel gebaute Wohnungen, gibt es zurzeit - anders als im sozialen Wohnungsbau - keine Vorschriften darüber, bis wann ein Vermieter die Heizkosten abzurechnen hat. In der Regel sollte er das aber innerhalb eines Jahres tun, sagen die meisten Gerichte. Erstellt beispielsweise "der Vermieter nicht fristgerecht binnen eines Jahres nach Ende der Heizperiode eine Heizkostenabrechnung, kann der Mieter ab diesem Zeitpunkt vollständig die Zahlung der Heizkostenvorschüsse für die Folgemonate verweigern" (AG Neukölln, Az. 3 C 379 / 99). Habe der Vermieter über die vorausgegangenen Heizperioden "nicht innerhalb der Abrechnungsfrist abgerechnet, so steht dem Mieter hinsichtlich der laufenden Heizkostenvorschüsse ein Zurückbehaltungsrecht zu" (LG Berlin Az. 64 S 356 / 98).

Wer nach den Abrechnungen regelmäßig viele Hundert Mark von seiner Heizkostenvorauszahlung zurückbekommt, sollte den Vermieter schriftlich auffordern, die Vorauszahlung dem tatsächlichen Verbrauch anzupassen. Zinsen für rückerstattete Beträge lassen sich jedoch nicht einfordern. Rückforderungen des Mieters wegen zu viel bezahlter Heizkosten bei fortbestehendem Mietverhältnis verjähren nach Ablauf von vier Jahren.

Bei Reklamationen zur Heizkostenabrechnung muss immer auch die richtige "Kleiderordnung" eingehalten werden. So sind Beanstandungen grundsätzlich an den Vermieter zu richten. Denn er ist der Vertragspartner, der seinerseits die Messdienstfirma beauftragt: "Eine Heizkostenabrechnung muss vom Vermieter stammen und an den Mieter gerichtet sein" (LG Berlin, Az. 63 S 562 / 99).