



Heizkostenabrechnung

Allgemeines

Das Gesetz verpflichtet bis auf wenige Ausnahmen den Haus- und Wohnungseigentümer, bei einer Zentralheizung die Wärmekosten nicht nur nach Wohnfläche, sondern nach dem jeweiligen **Verbrauch** umzulegen. (Vgl. Verordnung über die Heizkostenabrechnung).

Technik

Zur Verbrauchsermittlung müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Das sind vielfach die thermometerähnlich aussehenden **Heizkostenverteiler** nach dem Verdunstungsprinzip. Es kommen aber auch elektronische Verteiler oder die – eichpflichtigen – Wärmehähler zur Anwendung.

Ablesung

Die jährliche Ablesung der Geräte wird 10–14 Tage zuvor durch Aushang genau angekündigt. Telefonnummer und Anschrift des Meßdienstes werden mitgeteilt.

Der Mieter muß dem Ableser Zutritt gewähren. Man sollte sich aber **Personalausweis** und Firmenausweis zeigen lassen. Denn – das ist schon passiert – Unbefugte können von der Ablesung erfahren und so in fremde Wohnungen eindringen.

Bei Verteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird festgestellt, wieviel Flüssigkeit noch in den Glasröhrchen ist. Alsdann werden **neue Ampullen** eingesetzt. Diese müssen über die obere Nullmarke hinaus befüllt sein, die sog. Kaltverdunstungsvorgabe. Zur Kontrolle wechselt die Farbe der Flüssigkeit. Denn eilige Akkord-Ableser haben schon alte Röhrchen in den Geräten gelassen. Und im nächsten Jahr mußten die Nutzer **doppelt** zahlen.

Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmehählern nur die Anzeigen abgelesen. In längeren Abständen müssen Batterien ausgetauscht werden.

Der Mieter sollte die Geräte zur Sicherheit vorher **selbst** ablesen. Eventuelle Unstimmigkeiten lassen sich so an Ort und Stelle klären oder auf dem Ableseformular vormerken.

Abrechnung und Kosten

Den Löwenanteil der Kosten machen natürlich die verbrauchten Brennstoffe aus: **Öl, Gas oder Kohle**. Hinzu kommen namentlich Betriebsstrom, Immissions-Messungen und vor allen Dingen die Schornsteinfegerkosten. Um nicht in Vorlage zu treten, sollten **realistische** Vorauszahlungen vereinbart werden.

Die Abrechnung muß für jedermann nachvollziehbar sein. Absonderliche Zahlenspielerien, wie z. B. folgende „Erläuterung“, sind völlig unbrauchbar.

Arbeitspreis (AP)

$$\begin{aligned} \text{AP} &= \text{AP}_0 \left(0,85 \frac{\text{HP}}{\text{HP}_0} + 0,15 \frac{\text{Str}}{\text{Str}_0} \right) \\ &= \text{AP}_0 \left(0,85 \frac{458,94}{79,00} + 0,15 \frac{118,0}{59,7} \right) \\ &= \text{AP}_0 (5,2285 + 0,2965) \\ \text{AP} &= \text{AP}_0 \times 5,5250 \text{ (Änderungsfaktor)} \end{aligned}$$

(aus: Tagesspiegel Berlin)

Kürzungsrecht – ein hohes Risiko

Wenn der Vermieter die komplizierten Vorschriften nicht ganz akkurat einhält, darf der Mieter unter Umständen seinen Kostenanteil bis zu 15 % kürzen. Hier drohen beachtliche Verluste. Also ist die genaue Kenntnis der Materie unumgänglich.

Sobald kleinste Zweifel auftauchen, sollte daher jeder Vermieter sofort den **örtlichen** Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein aufsuchen. Dies sichert rechtzeitige Zahlung durch den Mieter.

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund[®]
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 01/03)