



Informationen

Heizkosten. Richtig. Abgerechnet.

Timea Urban

Die Relevanz der Heizkostenabrechnung steigt

Steigende Energiepreise werden für Mieterinnen und Mieter zunehmend zur Belastung. Auch Eigentümerinnen und Eigentümer, die durch die CO₂-Kostenaufteilung am Preis für den Wärme- bzw. Brennstoffverbrauch beteiligt sind, sehen sich höheren Kosten gegenüber. Umso wichtiger wird der Stellenwert einer korrekten und rechtssicheren Heizkostenabrechnung. Viele vermeintliche Fehler beruhen jedoch nicht auf falschen Abrechnungen, sondern auf Missverständnissen über Messverfahren, Preisentwicklungen oder gesetzlichen Vorgaben.

Für Vermieterinnen und Vermieter

1. Messtechnik als Grundlage der Heizkostenabrechnung

Eine Heizkostenabrechnung benötigt grundsätzlich ein gesetzeskonformes Messkonzept für die Verbrauchserfassung im Gebäude. Fehlen die Messgeräte und wird bspw. pauschal nach Wohnungsgröße abgerechnet, kann dies gegen die Vorschriften der Heizkostenverordnung verstoßen. Diese räumt in solchen Fällen Kürzungsrechte für Mieterinnen und Mieter ein.

Doch Achtung! In Härtefällen sind auch Ausnahmeregelungen vorgesehen. Besonders bei der Warmwasserbereitung kann ein Wärmezähler technisch nicht immer eingebaut werden. In solchen gesetzlich anerkannten Ausnahmefällen darf die Wärmemenge rechnerisch ermittelt werden. Professionelle Messdienstleister sorgen dabei durch abgestimmte Mess- und Abrechnungskonzepte sowie Plausibilitätsprüfungen für rechtssichere und belastbare Verbrauchswerte.

2. Fehler beim Datenaustausch?

Fehler entstehen häufig nicht bei der Messung selbst, sondern bei der Übermittlung von Nutzerdaten, Wohnflächen, Kosten oder Nutzerwechseln. Manuelle Prozesse erhöhen das Risiko von Übertragungsfehlern und falschen Zuordnungen.

Die bved-Webservices für den Datenaustausch zwischen Wohnungswirtschaft und Messdienstleistern sind an dieser Stelle die optimale Lösung. Diese Spezifikationen reduzieren die Risiken deutlich, da Daten automatisiert geprüft und übertragen werden. Trotzdem bleibt die sorgfältige Kontrolle der Stammdaten durch Hausverwaltungen entscheidend.

3. Verteilschlüssel und Abrechnungszeitraum

Eine rechtssichere und transparente Heizkostenabrechnung basiert auf einem korrekt gewählten und einheitlich angewendeten Umlageschlüssel. So sind mindestens 50 % und höchstens 70 % der Heizkosten nach dem gemessenen individuellen Verbrauch zu verteilen. Dabei müssen gesetzliche Vorgaben sowie mietvertragliche Vereinbarungen stets berücksichtigt und nachvollziehbar dokumentiert werden.

Ebenso wichtig ist ein präzise definierter Abrechnungszeitraum. Da die Zeiträume von Versorgerrechnungen häufig von der Heizkostenabrechnung abweichen, sollten Kosten sorgfältig und tagengenau dem jeweiligen Abrechnungsjahr zugeordnet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kosten nach Verbrauch korrekt verteilt und belastbare Abrechnungsergebnisse erzielt werden.

Bonustipp

Das Einsparen von Heizenergie beginnt bereits im Heizungskeller und senkt sowohl die Kosten für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Eigentümerinnen und Eigentümer (u. a. durch das CO₂KostAufG). Bereits geringe Investitionen, wie hydraulischer Abgleich, Anpassung der Heizkurve oder Betriebsoptimierungen, können die Brennstoffkosten deutlich reduzieren. Messdienstleister unterstützen dabei als Partner der Wohnungswirtschaft.

Für Mieterinnen und Mieter

1. Höhere Kosten trotz ähnlichem Verbrauch

Viele Mieterinnen und Mieter vermuten einen Fehler, wenn ihre Heizkosten trotz ähnlichen Heizverhaltens steigen. Ursache sind jedoch häufig stark gestiegene Energiepreise und nicht fehlerhafte Messungen. Die Heizkostenabrechnung bildet neben dem individuellen Verbrauch auch die tatsächlichen Brennstoff- oder Fernwärmekosten ab, auf die Messdienstleister keinen Einfluss haben.

2. Missverständnisse bei der unterjährigen Verbrauchsinformation (uVI)

Die unterjährige Verbrauchsinformation dient als Orientierungshilfe und nicht als vorläufige Jahresabrechnung. Da während des Jahres weder die endgültigen Gesamtkosten noch der gesamte Energieverbrauch des Gebäudes feststehen, können die Werte der uVI später von der Heizkostenabrechnung abweichen. Die uVI soll vor allem helfen, das eigene (tatsächliche) Verbrauchsverhalten besser zu kennen und anzupassen.

3. Gefühles und tatsächliches Energiesparen

Viele Nutzer schätzen ihren Energieverbrauch subjektiv ein. Der tatsächliche Verbrauch hängt jedoch von zahlreichen Faktoren ab, etwa der Lage der Wohnung, der Gebäudehülle, angrenzenden Räumen und besonders dem individuellen Heizverhalten. Moderne Messtechnik und die uVI schaffen Transparenz und ermöglichen einen realistischen Vergleich mit Vorjahreswerten oder Referenzwohnungen.

Bonustipp

Nachzahlungen sind in den allermeisten Fällen ein Zusammenspiel aus hohem Heiz- und Warmwasserverbrauch und steigenden Energiekosten. Um den eigenen Verbrauch zu senken und damit die Heizkosten zu reduzieren, sollten daher die folgenden Tipps berücksichtigt werden:

- **Raumtemperatur anpassen:** Ein Grad Celsius weniger spart ganze sechs Prozent Heizenergie ein.
- **Ungenutzte Räume:** Drehen Sie die Heizung in ungenutzten Räumen auf ein Minimum herab.
- **Richtig lüften:** Mehrmaliges Stoßlüften am Tag, bei heruntergedrehtem Heizthermostat, ist der richtige Weg. Das bloße Kippen von Fenstern sollte hingegen vermieden werden.
- **Heizkörper freilassen:** Möbel oder Gardinen sollten nicht direkt vor Heizkörpern platziert werden. Dadurch bildet sich Stauwärme und es wird mehr Energie für die Wunschttemperatur im Raum benötigt.
- **uVI nutzen:** Die uVI hilft Ihnen dabei, den eigenen Verbrauch zu optimieren und ein sparsames Heizverhalten dauerhaft zu etablieren.

Fazit

Eine korrekte Heizkostenabrechnung entsteht durch gesetzeskonforme Messtechnik, korrekte Daten, klare Zuständigkeiten und standardisierte Prüfprozesse. Viele vermeintliche Fehler beruhen auf Missverständnissen über Preisentwicklungen, Verbrauchswerte oder technische Besonderheiten. Transparente Informationen, digitale Prozesse und moderne Messtechnik helfen dabei, Heizkosten nachvollziehbar, fair und rechtssicher abzurechnen.

Die im bved zusammengeschlossenen Unternehmen setzen sich für die **Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen** ein. Der bved hat hierzu konkrete Vorschläge erarbeitet, um bestehende technische Regelungslücken oder bislang nicht abgedeckte Tatbestände im System der Heizkostenabrechnung zu adressieren. Ein entsprechendes Positionspapier liegt vor und zielt darauf ab, die Abrechnungspraxis künftig noch **präziser, gerechter und technisch konsistenter** zu gestalten und damit sowohl die Nachvollziehbarkeit für Nutzer als auch die Rechtssicherheit für Vermieter und Verwalter weiter zu verbessern.



bved Bundesverband für Energie-
und Wasserdatenmanagement

**Bundesverband für Energie- und
Wasserdatenmanagement e. V.**

Friedrichstraße 95 (IHZ) / 10117 Berlin

Vertreten durch Vorstand: Oliver Geer (Vorsitzender),
Nicolai Kuß (Stellv. Vorsitzender), Dr. Hagen Lessing,
Ralf Görner

CEO, bved/WE Data Europe:
Markus Weidling

Pressekontakt

Christian Stotz

t +49 30 3377 0466
m +49 160 270 53 41
christian.stotz@bved.info

www.bved.info