Brunata Minol informiert

Keine Heizkostenabrechnung auf Basis von Vorauszahlungen bei Gas- und Fernwärmeversorgungen

Was tun, wenn sich der Zeitraum der Heizkosten nicht mit dem Abrechnungszeitraum des Energieversorgers deckt?

Kurz und knapp

Abschlagszahlungen an Energieversorger sind keine “verbrauchten” Brennstoffkosten im Sinn der Heizkostenverordnung.

Der Bundesgerichtshof hat bereits am 1. Februar 2012 entschieden, dass Vermieter mit der Heizkostenabrechnung nur die tatsächlich im Abrechnungszeitraum entstandenen Brennstoffkosten an die Bewohner weiterreichen dürfen. Nicht zulässig sind hingegen Abrechnungen, die auf den Vorauszahlungen an den Energieversorger beruhen. Dieses Urteil hat für viel Furore gesorgt. Zahlreiche Medien, auch Rundfunk und Fernsehen, haben darüber berichtet. Hier haben wir für Sie zusammengestellt, was genau das praktisch bedeutet und wie Sie als Wohnungsverwalter und Vermieter am besten damit umgehen, um rechtsichere Heizkostenabrechnungen zu erhalten.

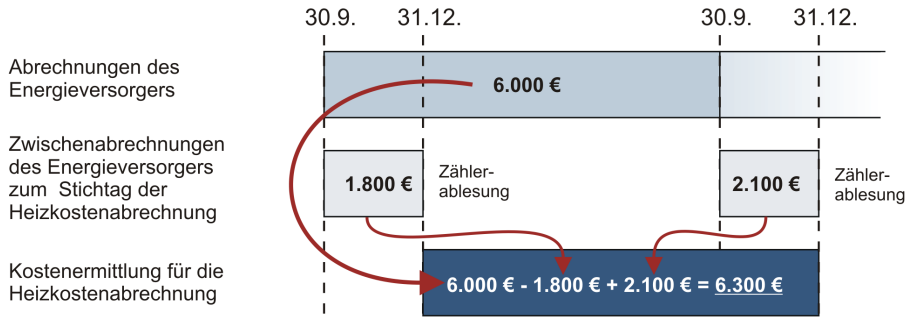
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Wenn sich der Abrechnungszeitraum des Gas- und Fernwärmeversorgers und der Abrechnungszeitraum für die Heizkostenabrechnung unterscheiden, war es in der Wohnungswirtschaft lange üblich, die an den Versorger geleisteten Vorauszahlungen für die differierenden Zeiträume in der Heizkostenabrechnung abzurechnen. Im nächsten Jahr wurde das dann mit der neuen Versorgerabrechnung wieder ausgeglichen. Dieses Verfahren ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 1. Februar 2012 (Az.: V III ZR 156/11) nicht mehr zulässig. Überraschend ist das nicht, denn der BGH hat lediglich auf die wörtliche Interpretation des § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung bestanden. Dort steht, dass die Kosten der "verbrauchten" Brennstoffe umlagefähig sind. Abschlagszahlungen an den Energieversorger sind aber wörtlich genommen keine "verbrauchten" Brennstoffe, sondern allenfalls Schätzungen von zu erwartenden Brennstoffkosten.

Lösung 1: Lesen Sie den Versorgungszähler selbst ab und bitten den Gas- oder Fernwärmeversorger um eine Zwischenabrechnung

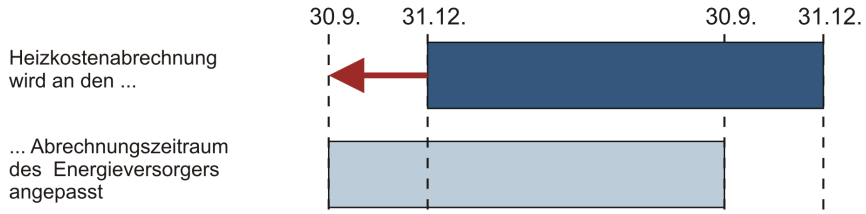
Diese Methode ist die von professionellen Gebäudeverwaltern schon seit Jahren am häufigsten praktizierte, weil der Aufwand am geringsten ist. Vermieter oder Verwalter lesen den Versorgungszähler zum Ende des Gebäudewirtschaftsjahres selbst ab (meistens zum 31.12.), übermitteln den Zählerstand dem Versorger und fordern eine Zwischenrechnung für den Energiebezug von der letzten Rechnungsstellung bis zum Ende des eigenen Wirtschaftszeitraums. In die Heizkostenabrechnung wird dann diese Rechnung eingestellt und nicht die geleisteten Abschlagszahlungen. Die unterschiedlichen Wirtschaftszeiträume von Energieversorger und Gebäude müssen bei dieser Methode nicht angeglichen werden. Die meisten Energieversorger sind heute dazu bereit, solche Zwischenabrechnungen zu erstellen. Auch dort kennt man die Nöte der Wohnungswirtschaft nach dem BGH-Urteil und in Zeiten liberalisierter Energiemärkte ist das ein selbstverständlicher Kundenservice.

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de



Lösung 2: Gleichen Sie den Abrechnungszeitraum der Heizkostenabrechnung an den Abrechnungszeitraum des Energieversorgers an

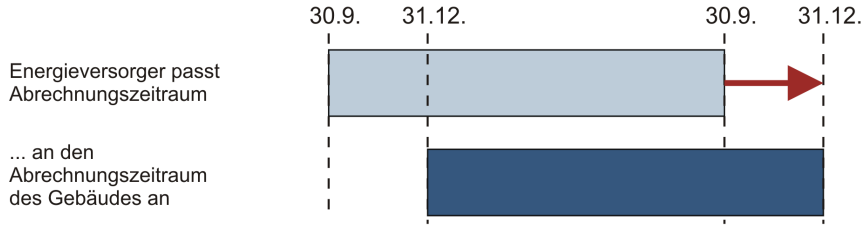
Die Harmonisierung der Leistungszeiträume bietet sich insbesondere für private Vermieter an. Schon heute rechnen die meisten privaten Vermieter bei Gas- oder Fernwärmeversorgung zu dem Zeitpunkt ab, zu dem auch der Energieversorger abrechnet. Erstellt der Gaslieferant beispielsweise zum 30. September jeden Jahres eine Rechnung für die vergangenen zwölf Monate, endet auch der Abrechnungszeitraum für die Heizkosten am 30. September. Für private Vermieter besteht sowieso nur selten die Notwendigkeit, die Heizkosten zum kalendarischen Jahresende abzurechnen. Mit dieser Angleichung von Versorgungszeitraum und Heizkosten-Abrechnungszeitraum gibt es überhaupt keinen Aufwand und völlige Rechtssicherheit. Beachten sollte man bei einer Terminumstellung jedoch, dass der Abrechnungszeitraum gegenüber Mietern längstens zwölf Monate sein darf. Kürzere Zeiträume sind dagegen unproblematisch.



Lösung 3: Der Energieversorger passt seinen Versorgungszeitraum an den Wirtschaftszeitraum des Gebäudes an

Kundenorientierte Gas- und Fernwärmeversorger sind in der Lage, ihren Energie-Versorgungszeitraum an den Wirtschaftszeitraum des Gebäudes anzupassen, also beispielsweise jährlich zum 31.12. eine Energieabrechnung zu erstellen. Dazu sollte man am besten beim Energieversorger nachfragen. Wenn der Liefervertrag mit dem Versorger jedoch einen beidseitig akzeptierten Abrechnungszeitraum enthält, besteht kaum eine Möglichkeit, den Versorger zur Umstellung der Versorgungsperiode zu zwingen.

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de



BGH-Urteil betrifft nur die Heiz- und Warmwasserkosten

Übrigens: Das BGH-Verbot des Abflussprinzips betrifft ausschließlich die Heiz- und Warmwasserkosten. Für alle anderen Betriebskostenarten gilt nach wie vor das BGH-Urteil vom 20. Februar 2008 (Az. VIII ZR 49/07). Deshalb ist eine Kostenabgrenzung für Allgemeinstrom, Kaltwasser und andere kalte Betriebskosten nach wie vor nicht erforderlich. Interessanterweise begründete der BGH sein Urteil von 2008 mit einem "unzumutbaren hohen Aufwand" für den Vermieter, der die schutzwürdigen Interessen des Mieters aber nicht berühre. Bei den Heizkosten sieht man das nun anders.

Das Urteil des BGH verursacht bei Vermietern und Verwaltern einen gewissen Aufwand, kommt aber der Abrechnungsqualität zugute. Es empfiehlt sich daher für alle Vermieter, die Anforderungen des Urteils in der jährlichen Heizkostenabrechnung mit einer der drei beschriebenen Lösungen umzusetzen. Mieter haben das Recht, eine Abrechnung zu verweigern, die ganz oder teilweise auf Abschlagszahlungen an den Energieversorger basieren. Dann ist guter Rat teuer, denn Monate später sind der Zählerstand und eine Zwischenrechnung des Energieversorgers nicht mehr zuverlässig zu rekonstruieren.

Quelle: www.minol.de/keine-abrechnung-vorauszahlungen-gas-fernwaerme.html - Stand vom: 28.03.2024

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de