

## Landesverband Saarland e.V.

(November 2019)

### **Heizkostenabrechnung – 15-prozentiges Kürzungsrecht**

Werden Mehrfamilienhäuser von einer Zentralheizung versorgt, müssen die anfallenden Heizkosten mindestens zu 50 Prozent verbrauchsabhängig auf die Mieterhaushalte oder Wohnungseigentümerhaushalte verteilt werden. Dazu müssen alle Räume der Wohnung mit Erfassungssystemen (zum Beispiel Heizkostenverteiler) ausgestattet sein, die einmal im Jahr abgelesen werden. Auch per Mietvertrag kann nach Angaben des DMB-Landesverband Saarland nichts anderes bestimmt werden. Die Verteilung der Heizkosten ausschließlich nach Wohnfläche oder die Vereinbarung einer so genannten Warmmiete, bei der die Heizkosten in der Miete enthalten sind, oder eine Heizkostenpauschale, über die nicht abgerechnet werden muss, sind unzulässig. Ausnahmen vom Grundsatz der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung gibt es praktisch nur in so genannten Passivhäusern, in denen so gut wie keine Heizenergie benötigt wird, oder in Häusern mit besonders energiesparenden Heizungsanlagen, wie zum Beispiel Wärmepumpen oder Solaranlagen.

Rechnet der Vermieter nicht verbrauchsabhängig ab, sondern verteilt die Heizkosten zum Beispiel ausschließlich nach der Wohnfläche auf die Mieter des Hauses, haben diese ein 15-prozentiges Kürzungsrecht. Sie können von der Heizkostenabrechnung des Vermieters also 15 Prozent abziehen. So steht es im Gesetz, der so genannten Heizkostenverordnung. Dabei geht es nach Darstellung des DMB-Landesverband Saarland um folgende typische Fälle:

- Die Wohnung ist gar nicht erst mit Erfassungsgeräten ausgestattet.
- Es gibt in der Wohnung Erfassungsgeräte, sie sind aber zum Beispiel falsch montiert, liefern keine verwertbaren Ergebnisse.
- Die Erfassungsgeräte sind in der laufenden Abrechnungsperiode ausgefallen oder aus anderen zwingenden Gründen können mehr als 25 Prozent der Wohnfläche des Hauses nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Sind weniger als 25 Prozent der Wohnfläche betroffen, kann der Vermieter den Verbrauch schätzen und ein Kürzungsrecht ist ausgeschlossen.

Für Rückfragen steht Ihnen der DMB-Landesverband Saarland gerne zur Verfügung. Nehmen Sie bitte Kontakt zu uns auf.