

HEIZKOSTENABRECHNUNG

Wer mehr verbraucht, soll auch mehr zahlen – dieses einfache Prinzip steht hinter dem Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG). Die Energiekosten, die beim Betrieb einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage anfallen, sollen zum überwiegenden Teil verbrauchsabhängig auf die einzelnen Wärmeabnehmer (Mieter, Wohnungseigentümer) aufgeteilt werden. Ziel des Gesetzes ist es, mit dieser Aufteilung einen Anreiz zur sparsameren Energieverwendung zu schaffen.

Das HeizKG gilt in gleicher Weise für Miet- wie für Eigentumswohnanlagen, bzw. generell für alle Gebäude mit mehr als vier „Nutzungsobjekten“. Unter Nutzungsobjekten sind neben den Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten zum Beispiel auch – beheizte – Gemeinschaftsräume (z. B. Hobby-, Kinderspielraum, Sauna . . .) zu verstehen. Voraussetzung ist, dass eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage (für Raumheizung und/oder Warmwasser) für ein Gebäude (eine wirtschaftliche Einheit) besteht. Aber nicht nur eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage (= Zentralheizung und/oder zentrale Warmwasseraufbereitung) im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit), sondern auch eine Versorgung des Gebäudes oder der wirtschaftlichen Einheit mit Fernwärme fällt unter das Heizkostenabrechnungsgesetz.

Wirtschaftliche Einheit meint die Fälle, wo mehrere Gebäude auf einem Grundstück oder mehreren Grundstücken liegen und aus einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage versorgt werden. Sie bilden dann nicht nur hinsichtlich der Versorgung, sondern auch hinsichtlich der Abrechnung eine Einheit. Wärmeabgeber ist bei gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen im Gebäude oder in der wirtschaftlichen Einheit in der Regel der Vermieter gegenüber seinen Mietern bzw die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern.

Wärmeabgeber in den Fällen der Versorgung mit Fernwärme ist regelmäßig das Fernwärmeunternehmen (Einzellieferungsverträge mit den Mietern oder Wohnungseigentümern); nur wenn der Vermieter (oder die Wohnungseigentümergeinschaft) die gelieferte Wärme übernimmt (nur er/sie ist Partner des Liefervertrages mit dem Fernwärmeunternehmen) und im eigenen Namen an die Mieter (Wohnungseigentümer) weitergibt, dann sind auch bei der Fernwärme der Vermieter bzw die Wohnungseigentümergeinschaft als Wärmeabgeber definiert.

Voraussetzung für die Anwendung des HeizKG ist weiters,

- dass in den einzelnen Nutzungsobjekten Vorrichtungen zur Ermittlung der jeweiligen Verbrauchsanteile (zum Beispiel die bekannten „Verdunstungszähler“ auf Heizkörpern oder elektronische Wärmemengenzähler) vorhanden sind, oder
- es muss zumindest eine Verpflichtung bestehen, dass Messeinrichtungen anzubringen sind. Diese Verpflichtung muss dann noch durchgesetzt werden, um eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu erreichen.

Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen

Die Verpflichtung zur Ausstattung der Nutzungsobjekte mit Messvorrichtungen kann sich zum Beispiel bereits aus Auflagen ergeben, die ein Bauträger zur Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln zu erfüllen hat. Das HeizKG selbst sieht aber auch vor, dass jeder Bewohner eines Hauses mit gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage die Ausstattung mit Messvorrichtungen und somit eine verbrauchsabhängige Abrechnung bei der Schlichtungsstelle (bzw bei Gericht in den Gemeinden, in denen keine Schlichtungsstelle eingerichtet ist) beantragen kann. Weil natürlich kein unsinniger Aufwand getrieben werden soll, ist dieses Verlangen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich:

1. Beeinflussbarkeit des Wärmeverbrauchs: Um Energiekosten nach dem Verbrauch verteilen zu können, ist es natürlich wesentlich, dass der einzelne Wärmeabnehmer überhaupt einen entsprechenden Einfluss auf den Energieverbrauch hat.

Bei oberflächlicher Betrachtung wird man meinen, dass jeder, der die Heizkörper in seiner Wohnung mehr oder weniger stark aufdrehen kann, damit den Energieverbrauch für seine Heizung überwiegend beeinflusst. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass es immer wieder Gebäude gibt, in denen dieses Drehen am Heizkörperventil für einzelne Bewohner wenig bis gar nichts verändert hat – zum Beispiel dann, wenn der überwiegende Anteil der Wärmeabgabe durch die Rohrleitungen und nicht über die Heizkörper erfolgt oder wenn das Gebäude sehr schlecht isoliert ist. Wenn der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden kann, kann eine Ausstattung mit Messvorrichtungen nicht erfolgreich verlangt werden; die Energiekosten sind dann zu 100% nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

2. Vor allem müsste eine Kosten-Nutzen-Rechnung beigebracht werden, aus der sich die Wirtschaftlichkeit der Ausstattung mit Messeinrichtungen ergibt. Die Energieeinsparungen müssen mindestens zehn Prozent betragen und die Kosten der Messeinrichtungen und der sich daraus ergebenden laufenden Aufwendungen (zum Beispiel für die Ablesungen) übersteigen. Der entsprechende Kosten-Nutzen-Vergleich muss von einem Sachverständigen, Technischen Büro oder Ziviltechniker erstellt werden. Aber auch ein „umgekehrter“ Antrag ist möglich: Wenn eine verbrauchsabhängige Abrechnung im Gebäude bereits durchgeführt wird, aber aus technischen Gründen (z. B. wegen der mangelnden wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes, der Wärmeversorgungsanlage oder der Heizkörper) der Energieverbrauch nicht überwiegend von den Wärmeabnehmern beeinflusst werden kann, so kann man beantragen, dass die gesamten Energiekosten nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen sind.

Beheizbare Nutzfläche

Die beheizbare Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen, aber auch offene Loggien zählen nicht zur beheizbaren Nutzfläche. Da laut dem Wortlaut des HeizKG ausdrücklich nur offene Loggien nicht zur beheizbaren Nutzfläche zählen, ist nach überwiegender Meinung die Fläche von gänzlich verbauten Loggien und Balkonen (auch wenn dort kein Heizkörper montiert ist, aber der Raum aus dem angrenzenden Zimmer mitbeheizt werden kann) als beheizbare Nutzfläche anzusehen. Wenn Keller-, Dachboden- und/oder Gemeinschaftsräume (Hobbyraum, Sauna, . . .) mit Wärme versorgt werden, so zählt deren Fläche ebenso zur beheizbaren Nutzfläche.

Die Heiz- und Warmwasserkosten

a) Zentralheizung und/oder zentrale Warmwasseraufbereitung im Gebäude/in der wirtschaftlichen Einheit:

Prinzipiell unterscheidet das Heizkostenabrechnungsgesetz sowohl bei den Heizkosten als auch bei den Warmwasserkosten zwischen „Energiekosten“ und den „sonstigen Kosten“. Die Energiekosten sind die Kosten der Energieträger (z. B. Öl, Gas, Kohle), die zur Erzeugung der Raumwärme und/oder des Warmwassers verwendet werden, sowie evtl. die Stromkosten für eine Umwälzpumpe, den Brenner oder zur Regelung der Aggregate.

Die sonstigen Kosten des Betriebes sind die Kosten, welche für die Betreuung und Wartung anfallen, aber auch für den Ersatz von Verschleißteilen oder der Messvorrichtungen, sowie die Kosten der Ablesung der Messgeräte und der Abrechnung selbst. Alle anderen Kosten (Aufwendungen für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Anlage) sind vom Wärmeabgeber aus anderen Einnahmen zu bezahlen; der Vermieter deckt die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der Zentralheizungsanlage aus den eingehobenen Hauptmietzinsen, die Wohnungseigentümergeinschaft aus der (Instandhaltungs-) Rücklage

b) Fernwärme:

Die Höhe der Heiz- und Warmwasserkosten bestimmt sich nach den vertraglich (in den Wärmelieferungsverträgen) vereinbarten Preisen oder nach behördlich festgesetzten Tarifen.

Sowohl bei der Fernwärme als auch bei der Wärme- und Warmwasserversorgung durch eine Zentralheizung gibt das Heizkostenabrechnungsgesetz keine gesetzliche Obergrenze für die Höhe der

verrechenbaren Heizkosten vor, die in einem Haus anfallen. Das Heizkostenabrechnungsgesetz regelt bloß die Verteilung von Kosten.

Diese Kosten bestimmen sich der Höhe nach prinzipiell daraus, zu welchen Preisen der Vermieter den Heizstoff (Gas, Öl, ...) einkauft, mit dem die Zentralheizung betrieben wird. Auch bei der Fernwärme bestimmt sich die Höhe der Kosten aus den Preisen, welche der Vermieter mit dem Fernwärmelieferanten vereinbart. Nur in Wien gibt es für die Firma Fernwärme Wien eine behördlich festgesetzte Obergrenze. Diese gilt aber nur für Einzellieferungsverträge, also in den Fällen, in denen die Wohnungsnutzer selbst den Wärmelieferungsvertrag mit der Firma Fernwärme Wien direkt abschließen. Bei Einzellieferungsverträgen mit anderen Firmen oder wenn der Vermieter selbst den Vertrag mit einem Fernwärmeunternehmen schließt, gibt es auch keine gesetzliche Obergrenze für den Preis, den das Fernwärmeunternehmen verrechnen darf. Hier gilt allein der Preis, der im Vertrag vereinbart ist.

In den Fällen, in denen der Vermieter und der Heizstoff- oder Fernwärmelieferant den Vertrag abschließen, kann es natürlich auch zu Vereinbarungen kommen, die für die Mieter nachteilig sind. Beispiel: In einem Mietshaus mit mehreren Wohnungen werden Raumheizung und Warmwasser über eine Zentralheizungsanlage erzeugt, die mit Öl betrieben wird. Der Vermieter kauft bei seinem Bruder 20.000 Liter Heizöl um einen Preis von 80 Cent pro Liter ein. In der Heizkostenabrechnung verrechnet er den Mietern daher Kosten in der Höhe von € 16.000. Da er diese Kosten ja tatsächlich, mit Rechnung belegt, ausgegeben hat, ist gegen die Verrechnung dieser Kosten auf den ersten Blick nichts zu machen. Die Mieter können jedoch beweisen, dass zum selben Zeitpunkt, zu dem der Vermieter pro Liter Heizöl 80 Cent bezahlt hat, der ortsübliche Preis von Heizöl z.B. 55 Cent pro Liter war. Damit handelt es sich aber bei den Mehrkosten (insgesamt € 5.000,-) um Kosten, die bei vernünftiger Wirtschaftsführung gar nicht angefallen wären und daher nach der Rechtsprechung den Mietern nicht verrechnet werden dürfen. Näheres dazu in dieser Broschüre bei der Betriebskostenabrechnung im Kapitel II. (Häufig vorkommende Gesetzwidrigkeiten bei Betriebskostenabrechnungen), insbesondere Punkt 9. (Unwirtschaftliche Kosten).

Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten

Wenn von einer gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage sowohl Heizwärme als auch Warmwasser geliefert wird, sind die gesamten Wärmekosten des Gebäudes zuerst einmal entsprechend dem jeweiligen Wärmeverbrauch zwischen Heizung einerseits und Warmwasser andererseits zu trennen. Die Verbrauchsanteile von Heizung und Warmwasser sind getrennt zu erfassen; entweder durch Messgeräte oder durch Ermittlung nach einem dem Stand der Technik entsprechenden Verfahren. Wenn dies nicht möglich ist, so wird vom Gesetz ein Anteil der Heizkosten von 70% und der Warmwasserkosten von 30% angenommen. Eine abweichende einstimmige Vereinbarung ist zulässig, der Anteil der Heizkosten muss dabei zwischen 60 und 80% betragen.

Verteilung der Energiekosten

Wenn die Verbrauchsanteile der einzelnen Wärmeabnehmer (zum Beispiel mit Verdunstungszählern bei der Heizung und Wasserzählern beim Warmwasser) zu erfassen sind, werden zwischen 55% und 75% der Energiekosten entsprechend dem Verbrauch der einzelnen Wärmeabnehmer aufgeteilt, der Rest nach der beheizbaren Nutzfläche. Der konkrete Prozentsatz ergibt sich aus einer Vereinbarung, die von allen Wärmeabnehmern (= die einzelnen Mieter oder Wohnungseigentümer) und dem Wärmeabgeber einstimmig zu treffen ist. Kommt keine (schriftlich zu treffende) Vereinbarung zustande, so sind 65% der Energiekosten nach dem Verbrauch und der Rest von 35% nach der beheizbaren Nutzfläche zu verteilen. Frühere Regelungen über die Aufteilung von Energiekosten, die diesen Rahmenbedingungen entsprechen, bleiben aber gültig. Bei älteren Gebäuden wird daher meist weiterhin ein Schlüssel angewendet werden, wonach 60% verbrauchsabhängig und 40% nach der Nutzfläche zu verteilen sind.

Verteilung der sonstigen Kosten des Betriebs

Die sonstigen Kosten des Betriebs der Wärmeversorgungsanlage – also alle laufenden Kosten, die nicht für Energie einerseits und Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten andererseits aufgewendet werden – sind nach der beheizbaren Nutzfläche aufzuteilen.

Beispiel für die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten

Mietwohnhaus (insgesamt 3000 m² beheizbare Nutzfläche) mit Zentralheizung und zentraler Warmwasseraufbereitung. In den Nutzungsobjekten sind Verbrauchserfassungsgeräte angebracht: an den Heizkörpern sind Verdunstungszähler, an den Warmwasserleitungen sind Wasser(durchlauf) zähler installiert. Abrechnungsperiode 1. 9. 2004 bis 31. 8. 2005; für diese Periode ergeben sich für das gesamte Gebäude Energiekosten (z. B. Kosten des Heizöls) von € 42.000,- und sonstige Kosten in der Höhe von € 2.700,-.

1. Trennung zwischen Heizung und Warmwasser:

Die Trennung und Zuordnung der sonstigen Kosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist eigentlich nicht notwendig; die Kosten sind pro m² beheizbarer Nutzfläche zu verteilen. € 2.700,- : 3000 m² = 0,9 €/m²; selbst wenn man die Kosten trennt (€ 1.890,- sonstige Heizkosten und € 810,- sonstige Warmwasserkosten) ergeben die Teilbeträge pro m² (0,63 €/m² und 0,27 €/m²) in Summe wieder 0,9 €/m². Eine Trennung und Zuordnung der Energiekosten zu Heizung einerseits und Warmwasser andererseits ist durch Messung oder Ermittlung nicht möglich; mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird daher getrennt in € 29.400,- Energiekosten für Heizung (70% der Gesamtenergiekosten) und € 12.600,- Energiekosten für Warmwasser (30% der Gesamtenergiekosten).

2. Aufteilung der Energiekosten für Heizung: mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Heizung (€ 29.400,-) werden verteilt zu 65% (€ 19.110,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 35% (€ 10.290,-) nach der beheizbaren Nutzfläche.

3. Aufteilung der Energiekosten für Warmwasser: mangels anderslautender einstimmiger Vereinbarung wird der gesetzliche Verteilungsschlüssel angewandt: Die Energiekosten für Warmwasser (€ 12.600,-) werden verteilt zu 65% (€ 8.190,-) nach dem gemessenen Verbrauch, zu 35% (€ 4.410,-) nach der beheizbaren Nutzfläche.

4. Zusammenfassung: Verteilt werden

a) verbrauchsunabhängig (nach beheizbarer Nutzfläche):

- alle sonstigen Kosten (= € 2.700,-)
- 35% der Energiekosten für Heizung (= € 10.290,-)
- 35% der Energiekosten für Warmwasser (= € 4.410,-)

b) verbrauchsabhängig:

- 65% der Energiekosten für Heizung (= € 19.110,-)
- 65% der Energiekosten für Warmwasser (= € 8.190,-)

5. Die Ablesungen: Heizung: Aufgrund der Ablesung am 31. 8. 2005 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 1822 gemessenen Verbrauchseinheiten (1822 Striche auf der Skalierung der Verdunstungsröhrchen). In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 34 Striche, in der Wohnung Top 8 (70 m²) wurden 30 Striche abgelesen.

Warmwasser: Aufgrund der Ablesung am 31. 8. 2005 ergeben sich für alle Nutzungsobjekte 3812,56 gemessenen Verbrauchseinheiten. In der Wohnung Top 3 (65 m²) wurden 78,47, in der Wohnung Top 8 (70 m²) wurden 87,19 Einheiten abgelesen.

6. Die Kostenanteile: Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung Top 3:

verbrauchsunabhängig aufgeteilte Kosten:

- € 2.700,- : 3000 m² x 65 m² = € 58,50
- € 10.290,- : 3000 m² x 65 m² = € 222,95
- € 4.410,- : 3000 m² x 65 m² = € 95,55

verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

- € 19.110,- : 1822 x 34 = € 356,61
- € 8.190,- : 3812,56 x 78,47 = € 168,57

Heizungs- und Warmwasserkosten Wohnung Top 8:

verbrauchsunabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 2.700,- : 3000 m² x 70 m² = € 63,-

€ 10.290,- : 3000 m² x 70 m² = € 240,10

€ 4.410,- : 3000 m² x 70 m² = € 102,90

verbrauchsabhängig aufgeteilte Kosten:

€ 19.110,- : 1822 x 30 = € 314,65

€ 8.190,- : 3812,56 x 87,19 = € 187,30

Verteilung der Kosten der Fernwärme

Bei Fernwärmeversorgungen sind die entsprechend dem Vertrag (bzw. entsprechend den behördlichen Preisfestsetzungen) zu errechnenden Kosten zu verteilen. Nur vereinzelt kommt es vor, dass Fernwärmeunternehmen einen Wärmelieferungsvertrag mit dem Hauseigentümer (mit dem Vermieter – oder im Fall des Wohnungseigentums – mit der Wohnungseigentümergeinschaft) abschließen und der Vermieter/die Wohnungseigentümergeinschaft die gelieferte Wärme (Heizung und Warmwasser) dann an die Mieter/ die Wohnungseigentümer im eigenen Namen weitergibt. In diesen Fällen bestehen keine Vertragsbeziehungen zwischen den einzelnen Nutzern und dem Fernwärmeunternehmen; Aufteilung und Abrechnung der Kosten erfolgen durch die Vermieter/die Wohnungseigentümergeinschaft bzw durch die Hausverwaltung.

Meist aber schließt das Fernwärmeunternehmen mit dem Hauseigentümer (mit dem Vermieter – oder im Fall des Wohnungseigentums – mit der Wohnungseigentümergeinschaft) nur einen so genannten Rahmenvertrag und mit jedem einzelnen Nutzer einen Wärmelieferungseinzelvertrag. In diesen Fällen bestehen Vertragsbeziehungen zwischen den einzelnen Nutzern und dem Fernwärmeunternehmen; Aufteilung und Abrechnung der Kosten erfolgen durch das Fernwärmeunternehmen. Sieht der Wärmelieferungsvertrag oder der behördliche Tarif eine Trennung des Gesamtpreises in einen verbrauchsabhängigen Teil (Arbeitspreis) und einen verbrauchsunabhängigen Teil (Grundpreis, Messpreis) vor, dann ist der Arbeitspreis zu mindestens 55% nach gemessenen Verbrauchsanteilen aufzuteilen, ein allfälliger Rest nach dem Nutzflächenschlüssel.

Beim Wärmelieferungseinzelvertrag liefert die Fernwärme Wien GesmbH derzeit Warmwasser zum Preis von netto 3,9606 € pro m³ Warmwasser; die Kosten werden zu 100% verbrauchsabhängig verteilt, der Verbrauch an Warmwasser wird in jedem Nutzungsobjekt gemessen. Für Heizwärme ist der Tarif zweigeteilt. Der Grundpreis (verbrauchsunabhängiger Teil) beträgt derzeit netto 0,2543 €/m²/Monat; der Arbeitspreis (verbrauchsabhängiger Teil) beträgt derzeit netto 26,5255 €/MWH (Megawattstunde). Der Arbeitspreis errechnet sich aus der gelieferten Wärmemenge für das Gebäude (bzw die wirtschaftliche Einheit); sie wird mittels Großwärmehzähler gemessen. Der Arbeitspreis für die in das Gebäude gelieferte Wärmemenge wird zu 100% verbrauchsabhängig verteilt. In allen Nutzungsobjekten werden die Verbrauchsanteile (Teilstriche) abgelesen und so der anteilige Arbeitspreis errechnet.

Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten

Die gesamten Kosten sind jeweils für einen Zeitraum von zwölf Monaten vom Wärmeabgeber abzurechnen. Dabei kann (vom Wärmeabgeber) sowohl das Kalenderjahr (1.1. bis 31.12) gewählt werden als auch – sicher zweckmäßiger – ein Zeitraum, der jeweils eine Heizperiode zur Gänze umfasst. Jedem Wärmeabnehmer ist spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode eine Übersicht über die Abrechnung zuzusenden. Die Abrechnungsübersicht hat mindestens zu enthalten:

- Den Beginn und das Ende der Abrechnungsperiode
- Die für das gesamte Gebäude zu verrechnenden Heiz- und/oder Warmwasserkosten summenmäßig; getrennt nach Energiekosten und sonstigen Kosten des Betriebes
- Die beheizbare Nutzfläche des Gebäudes
- Den ermittelten Gesamtverbrauch für das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) – sei es für Heizung oder Warmwasser
- Die beheizbare Nutzfläche des jeweiligen Nutzungsobjektes

- Das Verhältnis zwischen den nach den Verbrauchsanteilen und den nach der beheizbaren Nutzfläche zu tragenden Energiekosten
- Den auf das jeweilige Nutzungsobjekt entfallenden betragsmäßigen Anteil an den Energiekosten und an den sonstigen Kosten des Betriebes
- Die für dieses Nutzungsobjekt während der Abrechnungsperiode geleisteten Vorauszahlungen
- Den sich daraus ergebenden Überschuss oder Fehlbetrag
- Den Ort und den Zeitraum (Beginn und Ende), an bzw zu dem in die Abrechnung und die Belegsammlung Einsicht genommen werden kann
- Einen ausdrücklichen Hinweis auf die Folgen der Abrechnung

Hinweise zur Abrechnungsübersicht der Fernwärme Wien

Mittels Großwärmehähler wird die in das Gebäude (die wirtschaftliche Einheit) gesamt gelieferte Wärmemenge gemessen; die gesamt gelieferte Wärmemenge wird in der Abrechnungsübersicht bekannt gegeben. In allen Nutzungsobjekten werden die Verbrauchsanteile (Teilstriche) gemessen; auch die gesamt abgelesenen Verbrauchsanteile scheinen in der Abrechnungsübersicht auf. Dividiert man die gesamt gelieferte Wärmemenge durch die Summe der in allen Nutzungsobjekten abgelesenen oder ermittelten Anteile (Teilstriche), erhält man die auf einen Teilstrich entfallende Wärmemenge. Multipliziert man die Wärmemenge pro Anteil (Teilstrich) mit dem Preis pro Megawattstunde (MWH), erhält man den Preis pro Anteil (Teilstrich). Multipliziert man den Preis pro Anteil (Teilstrich) mit den in einem Objekt abgelesenen Anteilen (Teilstreichen), erhält man den verbrauchsabhängigen Betrag für Heizung für das betreffende Objekt.

Beispiel:

Die Fernwärme Wien liefert in einer Periode eine gesamte Wärmemenge von 678,43 MWH (Megawattstunden) für Raumheizung in das Gebäude (abgelesen am „Hauswärmehähler“); in allen Nutzungsobjekten werden insgesamt 4113 Verbrauchsanteile (Teilstriche) gemessen. Pro Teilstrich ergeben sich daher $678,43 \text{ MWH} : 4113 = 0,164948 \text{ MWH}$. Eine MWH kostet € 26,5255 (gesamte verbrauchsabhängige Heizkosten für das Gebäude daher $678,43 \times S 26,5255 = € 17.995,69$). Kosten pro Teilstrich: $0,164948 \text{ MWH} \times S 26,5255 = € 4,3753$. Wenn in der Wohnung Top 22 z. B. 27,5 Teilstriche abgelesen wurden, entfallen auf diese Wohnung Verbrauchskosten von $€ 4,3753 \times 27,5 = € 120,32$. Neben den verbrauchsabhängigen Kosten der Raumheizung fallen noch der Grundpreis für Raumheizung (derzeit monatlich 0,2543 € pro m² beheizbarer Nutzfläche) und die Warmwasserkosten an.

Die Folgen der Abrechnung

Die Abrechnung selbst (darin ist – im Unterschied zur Abrechnungsübersicht – jeder einzelne Posten detailliert anzuführen) sowie die Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen. Ähnlich wie bei den Betriebskosten (im Fall der Pauschalverrechnung) werden auch für die Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Akontierungen verlangt. Ein Überschuss aus der Abrechnung ist binnen zwei Monaten zurückzuzahlen, umgekehrt hat der Wärmeabnehmer einen Fehlbetrag ebenfalls binnen zwei Monaten nachzuzahlen. Wichtig ist die genaue Kontrolle der Abrechnung. Erheben Sie als Wärmeabnehmer gegen eine „gehörig gelegte“ Abrechnung nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen, so wird unwiderleglich angenommen, dass die Abrechnung von Ihnen genehmigt wurde.

Wechsel des Wärmeabnehmers

Kommt es zu einem Mieter- oder Wohnungseigentümerwechsel während einer Abrechnungsperiode, so hat der scheidende Wärmeabnehmer dem Wärmeabgeber seinen neuen Wohnsitz bekannt zu geben. Überdies kann der scheidende (aber auch der neue) Wärmeabnehmer eine Zwischenablesung („Zwischenermittlung der Verbrauchsanteile“) verlangen, für die er allerdings die Ablesekosten zu bezahlen hat.

Findet bei einem Wechsel des Wärmeabnehmers während der Abrechnungsperiode keine Zwischenablesung statt, so ist der Verbrauch aliquot der jeweiligen Nutzungszeiträume aufzuteilen. Es findet – wenn verlangt – nur eine Zwischenablesung, keine Zwischenabrechnung statt. Bei der Abrechnung, die am Ende der Abrechnungsperiode erstellt wird, werden die Gesamtkosten für das Gebäude auf die einzelnen Nutzungsobjekte verteilt. Die auf das vom Wohnungswechsel betroffene Nutzungsobjekt entfallenden Kosten werden dann noch aufgrund der Zwischenablesung oder der aliquoten Aufteilung zwischen dem alten und neuen Wärmeabnehmer verteilt.

Beispiel:

Mietwohnhaus mit Zentralheizung; keine zentrale Warmwasseraufbereitung, daher sind nur Heizkosten zu verteilen. Abrechnungsperiode 1. 9. 2004 bis 31. 8. 2005; Mieter A zieht aus der Wohnung Top 3 per 31. 3. 2005 aus; Mieter B zieht per 1. 5. 2005 in die Wohnung Top 3 ein. Aufgrund der Ablesung (32 Teilstriche) am 31. 8. 2005 ergeben sich für die gesamte Periode bei der Wohnung Top 3 Heizkosten von insgesamt € 660,-; davon € 300,- verbrauchsunabhängige Kosten und € 360,- verbrauchsabhängige Kosten. Anlässlich des Mieterwechsels wurde keine Zwischenablesung vorgenommen. Dem Mieter A werden daher 7/12 (sein Nutzungszeitraum während der Abrechnungsperiode dauerte 7 Monate) der gesamten Heizkosten (€ 385,-) zugeordnet, dem Mieter B 4/12 (€ 220,-) und dem Vermieter 1/12 (€ 55 für den April, Monat der Leerstehung).

In diesem Beispiel wäre es für den Mieter B wohl sinnvoll, beim Einzug eine Zwischenablesung zu verlangen, weil er zwischen Mai und August kaum Wärme verbrauchen wird. Variante zum Beispiel: Mieter B lässt eine Zwischenablesung bei seinem Einzug am 1. 5. 2005 durchführen, bei seinem Einzug werden bereits 28 Teilstriche gemessen. Er hat aufgrund der Abrechnung dann zwar auch 4/12 oder 33,33% der auf die Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten zu bezahlen (= € 100,-); von den auf die Wohnung entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten trägt er aber nur 4/32 (in seinen Nutzungszeitraum fallen ja nur 4 der insgesamt 32 gemessenen Teilstriche) oder 12,5%, das sind € 45,-; insgesamt hat er daher nur € 145,- zu bezahlen.

Auch der ausgezogene Bewohner bekommt einen durch seine Akontierungen allenfalls entstandenen Überschuss zurück, einen Fehlbetrag muss er nachzahlen. Insofern unterscheidet sich die Heizkostenabrechnung von der „normalen“ Betriebskostenabrechnung, bei der ja – auch bei einem Mieterwechsel während des Jahres – immer nur der Mieter, der zum übernächsten Monatsersten nach der Rechnungslegung Mieter ist, den Überschuss bekommt oder den Fehlbetrag nachzahlen muss.