



## **Heizkostenabrechnung: Wichtige Hinweise für Vermieter und Hausverwalter !**

Als Ihr Abrechnungsdienstleister möchten wir Sie darauf hinweisen, welche Pflichten und Konsequenzen bei der Heizkostenabrechnung zu beachten sind, um Ärger und Kürzungen durch Mieter zu vermeiden.

### **1. Verbrauchsabhängige Abrechnung nach HKVO**

- Laut Heizkostenverordnung (HKVO) müssen mindestens 50 bis 70% der Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.
- Bei zentraler Warmwasserversorgung gilt dies auch für die Warmwasserkosten.
- Wird diese Pflicht nicht erfüllt, können Mieter den Heiz- und Warmwasserkostenanteil **um 15% kürzen**.
- Dieses Kürzungsrecht muss von den Mietern aktiv geltend gemacht werden.

### **2. Verpflichtung zu fernablesbaren Erfassungsgeräten**

- Seit dem 1. Dezember 2021 müssen neue Heizkosten-Erfassungsgeräte fernablesbar sein.
- Ein Austausch defekter Geräte mit nicht-fernablesbarer Technik ist nur vorübergehend möglich, falls das Gesamtsystem ebenfalls nicht fernablesbar ist (Übergangsfrist bis Ende 2026).
- Ab 2031 müssen alle Erfassungsgeräte interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway angebunden sein.
- Werden trotz Pflicht keine fernablesbaren Geräte eingebaut, droht eine Kürzung der Heizkosten um **3%** durch die Mieter.

### 3. Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation

- Mieter haben Anspruch auf monatliche Informationen zur Abrechnung oder zum Verbrauch.
- Diese Pflicht kann nicht durch Vereinbarungen mit Mietern ausgeschaltet werden.
- Kommen Sie dieser Informationspflicht nicht nach oder bieten Sie verspätete bzw. unvollständige Informationen, können Mieter weitere **3% der Heizkosten kürzen**.

### 4. Zusammensetzung der Kürzungsrechte

- Werden mehrere Pflichten verletzt, summieren sich die Kürzungen:
  - Fehlende fernablesbare Geräte + fehlende Verbrauchsinformationen = **6% Kürzung**
  - Zusätzlich nicht verbrauchsabhängige Abrechnung = insgesamt **21% Kürzung** möglich.

### Unsere Empfehlung für Vermieter und Hausverwalter:

- Sorgen Sie für eine verbrauchsabhängige Abrechnung gemäß HKVO.
- Stellen Sie sicher, dass alle Erfassungsgeräte fernablesbar und rechtzeitig modernisiert sind.
- Erfüllen Sie die Informationspflicht gegenüber Ihren Mietern vollumfänglich und fristgerecht.
- So vermeiden Sie Kürzungen und sorgen für rechtssichere Abrechnungen.

Bei Fragen zur korrekten Umsetzung oder Unterstützung bei der Abrechnung stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite.