

INFO Nr. 22

Heizkostenabrechnung im Zwei-Familienhaus (ZFH)

Sie möchten ein ZFH nach Heizkostenverordnung abrechnen? Dann ist es zunächst entscheidend, ob Sie selber in diesem ZFH wohnen:

- a) Wenn Sie selbst nicht in dem ZFH wohnen, dann müssen Sie Heizkostenverteiler oder Wärmehzähler installieren und nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung nach Verbrauch abrechnen.
- b) Wenn Sie selbst in dem ZFH wohnen und eine Wohnung dieses Hauses vermieten, dann sind Sie nach § 2 der Heizkostenverordnung von der Abrechnung nach Verbrauch befreit.

D.h. Sie können die Heizkosten einfach prozentual nach der zu beheizenden Fläche verteilen oder mit dem Mieter eine Warmmiete vereinbaren. Sie können zwar nach der Rechtsprechung auch nach anderen Merkmalen abrechnen, was wir Ihnen jedoch nicht empfehlen.

Sie können – aber Sie müssen nicht – nach Verbrauch abrechnen.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, welches Verfahren Sie anwenden wollen, dann machen wir Ihnen einen Vorschlag (informativ, ohne dass es sich nachstehend um eine Rechtsberatung handelt):

1. Vereinbaren Sie mit dem Mieter im Mietvertrag unter Hinweis auf § 2 der Heizkostenverordnung eine Abrechnung nach der zu beheizenden Fläche.

Vereinbaren Sie mit dem Mieter ferner, dass Sie sich vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Abrechnung nach Verbrauch umzusteigen, wenn sich die Abrechnung nach der Fläche als nicht praktikabel oder als ungerecht erweist. In diesem Falle würden Sie Mess- und / oder Erfassungsgeräte anmieten und diese Mietkosten in der Heizkostenabrechnung auch auf den Mieter umlegen (nach § 4 Ziffer 2 Heizkostenverordnung).

2. Sie verteilen nun die Heizkosten prozentual nach der zu beheizenden Fläche. Wenn Sie und Ihr Mieter keine Einwände haben, dann halten Sie diese Methode bei.
3. Wenn Sie oder Ihr Mieter dann zu einem späteren Zeitpunkt eine Abrechnung nach Verbrauch wünschen, dann stellen Sie mit dieser Vereinbarung einfach um.

Bei Fragen und Anregungen sind wir gern Ihr Ansprechpartner.