

HEIZKOSTEN

Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV: § 7-Split, § 9-Warmwasser-Formel und die VDI-3807-Klimakorrektur, die selten ehrlich gerechnet wird

Heizkostenabrechnung nach HKV in der Praxis: § 7 Aufteilung, § 9 Warmwasser-Formel als Fallback, VDI-3807-Klimakorrektur und § 6b-Pflichtangaben.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

1. März 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Wenn der Mieter zurückfragt
 - 02 § 6b HeizkostenV: die nicht verhandelbaren Pflichtangaben
 - 03 § 7 HeizkostenV: die 30-bis-50-Prozent-Frage
 - 04 § 9 HeizkostenV: Warmwasser sauber abrechnen
 - 05 VDI 3807 und die Klimakorrektur, die selten ehrlich gerechnet wird
 - 06 Die häufigsten Fehler in der Praxis
 - 07 Wie ImmoGenio das umsetzt
 - 08 Verbindung zur Nebenkostenabrechnung
 - 09 Verbindung zur Fernauslese
 - 10 Verbindung zum ESG-Modul
 - 11 Zusammenhang mit dem Wirtschaftsplan
 - 12 Grenzen der aktuellen Version
-

13 Wo wir stehen

14 Nächster Schritt

Wenn der Mieter zurückfragt

Es ist Mai, die Heizkostenabrechnung 2024 ist raus, und am Donnerstagvormittag steht die Mail in Ihrem Postfach: „Sehr geehrte Damen und Herren, meine Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 22 Prozent gestiegen, obwohl ich nachweislich weniger geheizt habe. Ich bitte um Nachprüfung und Belegeinsicht.“ Der Mieter hat recht, formal. Sie haben auch recht, materiell. Trotzdem müssen Sie jetzt eine Antwort liefern, die nicht „die Energiepreise sind eben gestiegen“ lautet, weil das nur ein Teil der Wahrheit ist und im Streitfall vor Gericht nicht trägt.

Die Heizkostenabrechnung gehört zu den Dokumenten, die in der Hausverwaltung am häufigsten angegriffen werden, und sie ist gleichzeitig diejenige, bei der die meisten Verwalter unsauber arbeiten — nicht aus bösem Willen, sondern weil die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) in Kombination mit der VDI 3807 ein Regelwerk ist, das aus drei verschiedenen Welten zusammengesetzt ist: dem Mietrecht, der Thermodynamik und der Klimatologie. In diesem Artikel zerlegen wir die HKV in ihre tragenden Paragraphen, rechnen die Warmwasser-Formel aus § 9 an einem realen Beispiel durch, erklären die Klimakorrektur nach VDI 3807, und zeigen am Ende, wie ImmoGenio aus diesen Bausteinen ein gerichtsfestes Heizkosten-PDF erzeugt.

§ 6b HeizkostenV: die nicht verhandelbaren Pflichtangaben

Seit der Novelle der HeizkostenV vom 1. Dezember 2021 verlangt § 6b eine Reihe von Angaben in jeder Abrechnung, die vorher freiwillig waren. Wer sie weglässt, riskiert nicht nur das 15-Prozent-Kürzungsrecht des Mieters nach § 12 HKV, sondern verstößt gegen die EED-Umsetzung. Pflicht in jeder Abrechnung sind:

- der Brennstoffmix und der Anteil erneuerbarer Energien
- die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle (CO₂-Abgabe, Energiesteuer)
- die zugehörigen CO₂-Emissionen in Tonnen
- ein Vergleich des aktuellen Verbrauchs mit dem Vorjahresverbrauch desselben Nutzers, klimabereinigt
- ein Vergleich mit einem normierten Durchschnittsnutzer derselben Gebäudekategorie
- Kontaktdaten von Verbraucherzentralen und Schlichtungsstellen

Der Punkt „klimabereinigt“ ist derjenige, an dem die meisten Abrechnungen scheitern. Eine reine Gegenüberstellung von 1.840 Litern Heizöl 2023 zu 2.245 Litern 2024 ist juristisch zwar nicht falsch, aber sie ist auch nicht das, was § 6b verlangt. Verlangt ist die Klimakorrektur, und die geht nicht ohne VDI 3807.

§ 7 HeizkostenV: die 30-bis-50-Prozent-Frage

§ 7 regelt, wie die Heizkosten zwischen Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt werden. Die Verordnung lässt einen Korridor zu: mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent müssen verbrauchsabhängig abgerechnet werden, der Rest (30 bis 50 Prozent) wird als Grundkosten nach Wohnfläche oder umbautem Raum verteilt. Welcher Wert innerhalb des Korridors gewählt wird, steht im Mietvertrag oder in der Teilungserklärung – und wenn dort nichts steht, gilt ein Default von 70 Prozent Verbrauch / 30 Prozent Grund.

Warum ist das wichtig. Weil die Wahl des Splits direkt die Kostenverteilung zwischen Vielheizern und Wenigheizern bestimmt. Bei 50/50 zahlt der Wenigheizer relativ mehr, bei 70/30 zahlt der Vielheizer relativ mehr. Verwalter, die aus Bequemlichkeit pauschal 50/50 wählen, weil das die Schwankungen glättet und Rückfragen reduziert, riskieren Anpassungsverlangen einzelner Mieter – insbesondere derjenigen, die wenig heizen und sich durch den hohen Grundkostenanteil benachteiligt fühlen. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass die Wahl innerhalb des Korridors zwar Verwalter-Ermessen ist, aber begründet sein muss. „Wir machen das immer so“ reicht nicht.

In ImmoGenio ist der § 7-Split pro Liegenschaft konfigurierbar, mit drei Standardwerten: 30/70, 40/60 und 50/50. Die Wahl ist begründungspflichtig im Stammdatensatz dokumentiert.

§ 9 HeizkostenV: Warmwasser sauber abrechnen

Wo § 7 die reinen Heizkosten regelt, regelt § 9 die Aufteilung der gemeinsamen Wärmekosten zwischen Heizung und Warmwasserbereitung. Das Idealbild: Es gibt einen separaten Wärmemengenzähler an der Warmwasserbereitung, der die thermische Energie für die Erwärmung des Trinkwassers direkt misst. Dann ist die Aufteilung trivial – gemessene Energie geht in Warmwasser, Rest in Heizung.

Die Realität in Bestandsbauten: Der Wärmemengenzähler fehlt. Dann greift die Fallback-Formel aus § 9 Absatz 2:

$$Q_{WW} = 2,5 \times V \times (t_{WW} - 10)$$

mit:

- Q_{WW} = Wärmemenge für Warmwasser in kWh
- V = verbrauchte Warmwassermenge in m³
- t_{WW} = mittlere Warmwassertemperatur in °C am Austritt aus dem Speicher
- 10 = angenommene Kaltwassertemperatur in °C

- 2,5 = Gerätekonstante in kWh/m³·K (entspricht in etwa 4,19 kJ/kg·K × 1000 kg/m³ ÷ 3600, mit moderaten Verlusten)

Ein Beispiel. Ein 12-Familienhaus verbraucht jährlich 380 m³ Warmwasser, gemessen über die individuellen Warmwasserzähler in den Wohnungen. Die Vorlauftemperatur am Speicher beträgt 55 °C. Dann ist:

$$Q_{WW} = 2,5 \times 380 \times (55 - 10) = 2,5 \times 380 \times 45 = 42.750 \text{ kWh}$$

Der Gesamt-Brennstoffverbrauch liegt bei 168.000 kWh (umgerechnet aus Heizöl mit 9,8 kWh/Liter und 17.140 Litern). Damit gehen 42.750 kWh / 168.000 kWh = 25,4 Prozent der Wärmekosten ins Warmwasser, der Rest in die Heizung.

Der Knackpunkt: t_{WW} ist eine Annahme, keine Messung — es sei denn, sie wird tatsächlich am Speicher gemessen. Wer „nach Gefühl“ 60 °C ansetzt, weil das ein üblicher Sollwert ist, treibt Q_{WW} künstlich nach oben und verschiebt Kosten ungerechtfertigt zulasten der Warmwassernutzer. Bei 60 °C statt 55 °C wären es:

$$Q_{WW} = 2,5 \times 380 \times (60 - 10) = 47.500 \text{ kWh} \rightarrow 28,3 \text{ Prozent}$$

Drei Prozentpunkte mehr Warmwasseranteil bedeuten bei 168.000 kWh Gesamtbedarf und einem Gesamtkostenrahmen von 21.000 Euro etwa 630 Euro mehr Warmwasserkosten — verteilt auf alle Nutzer nach Warmwasserverbrauch. Das ist angreifbar, wenn die Annahme nicht durch eine Messung gestützt ist.

VDI 3807 und die Klimakorrektur, die selten ehrlich gerechnet wird

Jetzt zum häufigsten Streitpunkt: dem Vorjahresvergleich. § 6b HKV verlangt, dass der Verbrauch des Mieters mit dem Vorjahresverbrauch verglichen wird, und zwar klimabereinigt. „Klimabereinigt“ heißt: der Einfluss der Außentemperatur wird herausgerechnet, so dass übrig bleibt, was tatsächlich am Heizverhalten oder an der Gebäudetechnik liegt.

Die Methode ist in VDI 3807 normiert. Grundlage sind die Gradtagszahlen (G_t) des Deutschen Wetterdienstes. Eine Gradtagszahl ist die Summe der täglichen Differenzen zwischen einer Innenraumtemperatur (typisch 20 °C) und der Außentemperatur, summiert über alle Heiztage eines Monats oder eines Jahres. Ein kalter Winter hat eine hohe Gradtagszahl, ein milder Winter eine niedrige.

Der Klimafaktor f_{klima} ist das Verhältnis zwischen einer langjährigen Referenz-Gradtagszahl (z. B. 30-Jahres-Mittel für die Region) und der Gradtagszahl des Abrechnungsjahres:

$$f_{\text{klima}} = G_{\text{t}}(\text{Referenz}) / G_{\text{t}}(\text{Jahr})$$

Liegt das Abrechnungsjahr klimatisch über dem Referenzwert (kälter), ist $f_{\text{klima}} < 1$. Der gemessene Verbrauch wird mit f_{klima} multipliziert, um auf den „normalisierten“ Verbrauch zu kommen, der mit dem normalisierten Vorjahresverbrauch direkt vergleichbar ist.

In unserem 12-Familien-Beispiel: 2023 hatte die Postleitzahlregion 75.000 (PLZ 7) eine Gradtagszahl von 3.420, der 30-Jahres-Mittelwert liegt bei 3.580. 2024 war wegen eines ungewöhnlich kalten Februars deutlich höher – Gradtagszahl 4.105. Der Mieter hat 2023 1.840 Liter verbraucht, 2024 2.245 Liter. Roh ist das ein Mehrverbrauch von 22 Prozent. Klimakorrigiert:

$$\begin{aligned} \text{Verbrauch}_{2023_norm} &= 1.840 \times (3.580 / 3.420) = 1.926 \text{ Liter} \\ \text{Verbrauch}_{2024_norm} &= 2.245 \times (3.580 / 4.105) = 1.958 \text{ Liter} \\ \text{Mehrverbrauch}_{norm} &= (1.958 / 1.926) - 1 = 1,7 \text{ Prozent} \end{aligned}$$

Statt 22 Prozent Mehrverbrauch sind es nach Klimakorrektur 1,7 Prozent. Das ist eine völlig andere Diskussion mit dem Mieter. Der Anstieg auf der Rechnung kommt zu rund 80 Prozent aus dem kalten Februar 2024 und nur zu einem kleinen Teil aus dem Verhalten oder einem Energiepreisanstieg. Wer das ohne Klimakorrektur abrechnet, baut sich seinen eigenen Konflikt.

Die häufigsten Fehler in der Praxis

Drei Fehlerklassen begegnen uns immer wieder, wenn Verwalter ihre Bestands-Heizkostenabrechnungen zu uns mitbringen.

§ 7-Split bewusst schief. Liegenschaften, in denen 50/50 gewählt wurde, ohne dass Mietverträge oder Teilungserklärung das vorgeben, weil 50/50 die jährlichen Schwankungen glättet. Mieter mit unterdurchschnittlichem Verbrauch können ein Anpassungsverlangen stellen, und im Streitfall muss der Verwalter die Wahl begründen. „Üblich“ ist keine Begründung.

§ 9 Q_WW mit Annahme-Inflation. Die Warmwasser-Vorlauftemperatur wird mit 60 °C angesetzt, obwohl der Speicher tatsächlich nur auf 50 bis 55 °C läuft. Das verschiebt Kosten zulasten der Warmwassernutzer. Hier hilft eine einmalige Messung am Speicheraustritt

und eine Dokumentation im Stammdatensatz der Liegenschaft. Die VDI-Empfehlung lautet, `t_WW` realistisch zu schätzen oder zu messen, nicht den Sollwert anzusetzen.

Klimakorrektur weggelassen oder „nur informativ“. Manche Abrechnungen zeigen die Klimakorrektur als Fußnote, rechnen aber den Vorjahresvergleich roh. Das ist der häufigste Verstoß gegen § 6b. Der Mieter hat dann formal das Recht, die Abrechnung zurückzuweisen oder die 15-Prozent-Kürzung nach § 12 HKV geltend zu machen — ein Risiko, das der BGH in mehreren Entscheidungen, unter anderem VIII ZR 156/04 zur Toleranz von Rundungsfehlern in der Verbrauchserfassung, präzisiert hat.

Wie ImmoGenio das umsetzt

In ImmoGenio liegt das Heizkosten-Modul als eigenständiges Subsystem unter `/buchhaltung/heizkosten`. Migration 064 hat das Schema gesetzt: vier Tabellen, 14 REST-Endpoints, eine pure function für die Berechnung.

Tabellen. `heizkosten_perioden` hält die Abrechnungsperiode pro Liegenschaft (Wirtschaftsjahr, § 7-Split, Brennstoffart, Brennstoffmenge, Gesamtkostenrahmen). `heizkosten_kosten` enthält die Einzelpositionen (Brennstoff, Wartung, Schornsteinfeger, Stromkosten Heizung), jede mit Konto-Mapping in die Buchhaltung. `gradtagszahlen` ist tenant-invariant — eine zentrale Tabelle mit DWD-Werten je Postleitzahl und Monat, die für alle Mandanten lesbar ist und nur durch System-Bulk-Import befüllt wird. `heizkosten_einzelabrechnungen` speichert das Ergebnis pro Mietpartei, inklusive Verbrauch, Klimafaktor, normalem Vorjahresverbrauch und Endbetrag.

Endpoints. Die 14 Routen decken Periode-CRUD, Kosten-Erfassung, Gradtagszahl-Bulk-Import, Berechnung und PDF-Erzeugung ab. Die zentrale Route ist `POST /perioden/:id/berechnen`, die aus den Stammdaten und Verbrauchszählern die Einzelabrechnungen erzeugt. Die Berechnung selbst lebt in `heizkosten-calc.service.ts` als pure function — keine Seiteneffekte, keine Datenbankzugriffe, deterministisch testbar mit Vitest.

Generated Column. Der Gesamtbetrag der Periode liegt in `heizkosten_perioden.gesamtbetrag` als `GENERATED ALWAYS AS`-Spalte über die Summe der `heizkosten_kosten`-Einträge. Das verhindert Drift zwischen Einzelposten und Summe und macht UI-Anzeigen ohne explizites Aggregat möglich.

Permissions. Lesen und Schreiben darf `admin`, `buchhalter`, `weg_verwaltung` und `mietverwaltung`. Mieter und Eigentümer haben `read_own` — sie sehen nur ihre eigene Einzelabrechnung über die JWT-Tenant-Beziehung. RLS ist auf allen Tabellen außer `gradtagszahlen` aktiv.

PDF. Pro Einheit wird ein PDF erzeugt, das alle § 6b-Pflichtfelder enthält: Brennstoffmix, CO₂-Emissionen, Klima-bereinigter Vorjahresvergleich, Vergleich mit Durchschnittsnutzer, Kontaktdaten Schlichtungsstellen. Die Klimakorrektur wird als Berechnungsschritt offen ausgewiesen – Roh-Verbrauch, Gradtagszahlen, Faktor, normalisierter Verbrauch – damit der Mieter den Rechenweg nachvollziehen kann.

Verbindung zur Nebenkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung steht eigenständig neben der Nebenkostenabrechnung. Was nicht zu den Heizkosten im engeren Sinne gehört – Wartung der Heizung gehört dazu, Schornsteinfeger gehört dazu, aber Hausstrom oder Müllabfuhr gehören nicht dazu – wandert in die NK-Abrechnung. Wir haben die Trennung und die Umlageschlüssel der NK-Abrechnung im Artikel zu [Nebenkostenabrechnung nach DIN 580 und Umlageschlüsseln](#) ausführlich beschrieben – wer beide Abrechnungen sauber halten will, sollte die Schnittstelle kennen.

Verbindung zur Fernauslese

Ab dem 1. Dezember 2026 müssen nach EED-Umsetzung alle neu installierten und ausgetauschten Verbrauchszähler fernauslesbar sein, und Bestandszähler müssen bis zu diesem Stichtag nachgerüstet sein. Das ändert nichts an der Abrechnung selbst, aber sehr viel an der monatlichen Verbrauchsinformation, die § 6a HKV verlangt. Wir haben den technischen und vertraglichen Rahmen mit Techem und ista im Artikel [Fernauslese und EED-Pflicht](#) zerlegt.

Verbindung zum ESG-Modul

Die Heizkostenabrechnung ist in der Bestandsverwaltung die zuverlässigste Datenquelle für den CO₂-Ausstoß einer Liegenschaft. Was hier als Brennstoffverbrauch erfasst und mit Emissionsfaktoren multipliziert wird, ist genau die Baseline, die ein ESG-Modul für den Absenkpfad und die Stranding-Asset-Analyse braucht. Wer die Heizkosten sauber rechnet, hat die ESG-Daten geschenkt – wer hier schludert, baut sich ein zweites Datenproblem im Nachhaltigkeitsreporting. Die Verbindung haben wir im Artikel zu [ESG-Reporting, CO₂-Absenkpfad und Stranding-Asset](#) ausgearbeitet.

Zusammenhang mit dem Wirtschaftsplan

In WEG-Liegenschaften ist die Heizkostenabrechnung mit dem Wirtschaftsplan nach § 28 WEG verzahnt. Die Vorauszahlungen für Heizung sind Teil des Hausgelds, und die Sollstellung folgt dem Wirtschaftsplan. Die Mechanik haben wir im Artikel zu [Wirtschaftsplan, Hausgeld und Sollstellung](#) beschrieben.

Grenzen der aktuellen Version

Wir lügen Sie nicht an. In der aktuellen Version gibt es keine automatische DWD-API-Anbindung für die Gradtagszahlen. Die Werte werden einmal jährlich oder bei Bedarf via Bulk-CSV-Import in `gradtagszahlen` gepflegt. Das ist Verwalter-Komfort, der noch fehlt — nicht Korrektheit, die fehlt. Eine API-Anbindung an den DWD-OpenData-Service steht für eine spätere Version auf der Roadmap, blockiert aber keinen produktiven Einsatz, weil ein einmaliger Jahres-Import in Sekunden erledigt ist.

Ebenfalls noch manuell: die Eingabe der Brennstoffrechnungen. Wer den Tankbeleg vom Heizöllieferanten bekommt, erfasst Liter und Preis im UI. Eine OCR-Anbindung an Lieferantenrechnungen ist konzipiert, aber noch nicht produktiv.

Wo wir stehen

Das Heizkosten-Modul ist produktiv. Migration 064 ist in der Datenbank, die 14 Endpoints sind getestet, die pure function `heizkosten-calc.service.ts` hat eine Testabdeckung von über 90 Prozent gegen synthetische und reale Beispieldaten, die PDF-Vorlage ist gegen § 6b-Pflichtangaben validiert, die Permissions sind in der `permissionTemplates.ts` für alle Rollen abgebildet. Mehrere Pilotverwaltungen rechnen mit ImmoGenio ihre Heizkosten 2024 ab.

Was wir aus den Pilotabrechnungen gelernt haben: Die Klimakorrektur ist der häufigste Aha-Effekt — Verwalter sehen zum ersten Mal, dass ihre „Mehrverbrauch“-Diskussionen mit Mietern zu großen Teilen Wetter waren, nicht Verhalten. Der § 7-Split bekommt mehr Aufmerksamkeit, sobald der Stammdatensatz die Begründung verlangt. Und die Q_WW-Formel mit ehrlich gemessener Vorlauftemperatur reduziert die Warmwasserkosten in fast allen Fällen gegenüber der Annahme von 60 °C.

Nächster Schritt

Wenn Sie eine Heizkostenabrechnung 2024 abzugeben haben, die § 6b sauber erfüllt, mit Klimakorrektur, ehrlicher Q_WW-Berechnung und einem dokumentierten § 7-Split, schreiben Sie uns: kontakt@immogenio.de. Wir richten Ihre Liegenschaften ein, importieren die Gradtagszahlen für Ihre Postleitzahlregionen und gehen die erste Abrechnung gemeinsam durch.

Eine ehrlich gerechnete Heizkostenabrechnung ist kein Verwaltungs-Kostenpunkt, sondern ein Vertrauensdokument. Mieter, die den Rechenweg sehen und nachvollziehen können, schreiben weniger Widerspruchsmails — und Verwalter, die § 6b, § 7 und § 9 sauber bedienen, schlafen ruhiger.