

immoGenio

No. 04
November 2026

HEIZKOSTENABRECHNUNG

Heizkostenabrechnung prüfen: die häufigsten Fehler und Fristen

Heizkostenabrechnung prüfen: Fristen nach § 556 BGB, Verteilungsschlüssel, Schätzung und Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV für Mieter und Eigentümer.

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
24. November 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Schritt 1: Zuerst die Frist prüfen

02 Schritt 2: Aufbau der Abrechnung lesen

03 Schritt 3: Die Kostenarten prüfen

04 Schritt 4: Den Verteilungsschlüssel nachrechnen

05 Schritt 5: Messwerte und Schätzungen kritisch ansehen

06 Schritt 6: Pflichtangaben und CO_2-Anteil

07 Schritt 7: Belege einsehen

08 Typische Fehler im Überblick

09 Die Kürzungsrechte nach § 12 HeizkostenV

10 Besonderheiten bei Heizungsausfall und Mängeln

11 So gehen Sie bei einer fehlerhaften Abrechnung vor

12 Was die Verwaltung beitragen kann

Ein Beispiel aus einem Mehrfamilienhaus in Offenbach: Im November liegt die Heizkostenabrechnung im Briefkasten, mit einer Nachzahlung von mehreren Hundert Euro. Die Mieterin legt das Blatt beiseite, weil sie nicht weiß, wo sie anfangen soll. Der Eigentümer einer vermieteten Wohnung im selben Haus hat dieselbe Abrechnung als Teil der Jahresabrechnung der Gemeinschaft erhalten und fragt sich, ob die Zahlen stimmen. Beide stehen vor derselben Aufgabe: eine Abrechnung zu prüfen, die aus Kostenpositionen, Verteilungsschlüsseln und Messwerten besteht.

Dieser Beitrag zeigt, in welcher Reihenfolge Sie eine Heizkostenabrechnung prüfen, welche Fehler häufig vorkommen, welche Fristen gelten und welche Rechte die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) bei Mängeln einräumt. Die Berechnung selbst, also Warmwasserformel und Klimakorrektur, beschreibt der Beitrag Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV aus Sicht der Verwaltung. Hier steht die Sicht des Lesers im Mittelpunkt, der die fertige Abrechnung vor sich hat.

Schritt 1: Zuerst die Frist prüfen

Bevor Sie einzelne Zahlen nachrechnen, klären Sie, ob die Abrechnung rechtzeitig kam. Für Mietverhältnisse regelt das § 556 Abs. 3 BGB:

- Vorauszahlungen auf Betriebskosten, zu denen die Heizkosten zählen, sind jährlich abzurechnen.
- Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen.
- Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderung mehr stellen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.
- Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens zwölf Monate nach deren Zugang mitteilen. Danach kann er sie nicht mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Ein Beispiel: Der Abrechnungszeitraum endet am 31. Dezember 2025. Die Abrechnung muss dem Mieter dann bis zum 31. Dezember 2026 zugehen. Geht sie am 15. Februar 2027 zu, kann der Vermieter eine Nachzahlung grundsätzlich nicht mehr verlangen. Ein Guthaben des Mieters bleibt davon unberührt, denn die Ausschlussfrist betrifft nur die Nachforderung. Entscheidend ist der Zugang beim Mieter, nicht das Datum auf dem Schreiben. Bewahren Sie deshalb den Umschlag oder die Zugangsnachricht auf.

Die zweite Frist läuft gegen Sie: Wer Einwendungen hat, sollte sie nicht bis zum Ende der zwölf Monate aufschieben. Teilen Sie dem Vermieter oder der Verwaltung deshalb früh und schriftlich mit, welche Positionen Sie beanstanden.

Die allgemeinen Grundlagen der Betriebskostenabrechnung, einschließlich der Umlageschlüssel, finden Sie im Beitrag Nebenkostenabrechnung: BetrKV, Umlageschlüssel und § 556 BGB.

Schritt 2: Aufbau der Abrechnung lesen

Eine Heizkostenabrechnung folgt in den meisten Fällen demselben Aufbau. Wenn Sie ihn kennen, finden Sie Unstimmigkeiten schneller.

1. **Gesamtkosten der Heizungsanlage** für den Abrechnungszeitraum: Brennstoff oder Wärmelieferung, Betriebsstrom, Wartung und weitere Positionen.
2. **Aufteilung in Heizung und Warmwasser**, wenn die Warmwasserbereitung über dieselbe Anlage läuft.
3. **Aufteilung in einen verbrauchsabhängigen und einen flächenabhängigen Teil.** Der flächenabhängige Teil wird häufig als Grundkosten bezeichnet, der verbrauchsabhängige als Verbrauchskosten.
4. **Ihre Messwerte**: Anfangs- und Endstände oder Verbrauchseinheiten Ihrer Heizkostenverteiler und Zähler.
5. **Ihr Kostenanteil** und der Vergleich mit Ihren Vorauszahlungen.

Prüfen Sie zunächst, ob die Abrechnung den richtigen Zeitraum und Ihre Nutzeinheit mit der richtigen Wohnfläche nennt. Eine falsche Fläche wirkt sich auf den flächenabhängigen Teil unmittelbar aus.

Schritt 3: Die Kostenarten prüfen

Welche Kosten in die Heizkostenabrechnung gehören, nennt § 7 Abs. 2 HeizkostenV. Dazu zählen die Kosten des Brennstoffs und seiner Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums sowie der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Hinzu kommen die Kosten für Anmietung oder sonstige Überlassung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, für deren Verwendung einschließlich Eichung sowie für Berechnung, Aufteilung und Abrechnung samt Verbrauchsinformationen.

Auffällig ist, was in dieser Aufzählung nicht steht: Reparaturkosten der Heizungsanlage. Taucht in einer Abrechnung ein größerer Posten für eine Reparatur auf, lohnt sich die Nachfrage, wie er eingeordnet wurde. Bei Warmwasser kommen nach § 8 Abs. 2 HeizkostenV die Kosten der Wasserversorgung hinzu, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden.

Prüfen Sie außerdem, ob die Kosten zum Abrechnungszeitraum passen. Wurde Heizöl im Dezember geliefert und bezahlt, aber erst im Folgejahr verbraucht, muss die Abrechnung erkennen lassen, nach welchem Verfahren der Verbrauch dem Zeitraum zugeordnet wurde. Fragen Sie nach, wenn ein Jahr auffällig hohe oder niedrige Brennstoffkosten ausweist, ohne dass eine Preisänderung oder Lieferung die Differenz erklärt.

Schritt 4: Den Verteilungsschlüssel nachrechnen

Hier entstehen die meisten Abweichungen. Die Verordnung gibt einen Rahmen vor:

- Nach § 7 Abs. 1 HeizkostenV werden mindestens 50 und höchstens 70 Prozent der Heizkosten nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilt. Der Rest, also 30 bis 50 Prozent, wird nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach umbautem Raum verteilt.
- Der Verbrauchsanteil beträgt 70 Prozent, wenn drei Voraussetzungen zugleich erfüllt sind: Das Gebäude erfüllt das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht, es wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt, und die freiliegenden Wärmeverteilungsleitungen sind überwiegend gedämmt.
- Für das Warmwasser gilt nach § 8 Abs. 1 HeizkostenV dieselbe Spanne von 50 bis 70 Prozent nach Verbrauch, der Rest wird nach Wohn- oder Nutzfläche verteilt.

Der Gebäudeeigentümer wählt den Maßstab innerhalb dieses Rahmens. Er kann ihn nach § 6 Abs. 4 HeizkostenV für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern, etwa nach baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Heizenergie einsparen, oder aus anderen sachgerechten Gründen. Festlegung und Änderung sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Wechselt der Schlüssel mitten im Jahr oder rückwirkend, ist das ein Prüfpunkt.

Rechnen Sie den Schlüssel in einem einfachen Schritt nach: Nehmen Sie die Gesamtkosten der Heizung, multiplizieren Sie mit dem Verbrauchsanteil und teilen Sie durch die Summe aller Verbrauchseinheiten im Haus. Das Ergebnis ist der Preis je Einheit. Multiplizieren Sie ihn mit Ihren Einheiten und addieren Sie den Flächenanteil. Stimmt das Ergebnis nicht annähernd mit der Abrechnung überein, bitten Sie um die Berechnungsgrundlagen.

Schritt 5: Messwerte und Schätzungen kritisch ansehen

Die Verbrauchswerte sind die Grundlage des verbrauchsabhängigen Teils. Vergleichen Sie Ihre Werte mit denen der Vorjahre und mit den Ablesemitteilungen. Bei Geräten, die nicht fernablesbar sind, soll dem Nutzer das Ablesergebnis nach § 6 Abs. 1 HeizkostenV in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Bei fernablesbaren Geräten sieht § 6a HeizkostenV regelmäßige Verbrauchsinformationen vor, im Regelfall monatlich, mit dem Verbrauch in Kilowattstunden und einem Vergleich zum Vormonat und zum Vorjahresmo-

nat. Weicht der Jahreswert deutlich von dem ab, was Ihre Verbrauchsinformationen zeigen, ist das ein Anlass zur Nachfrage. Zur Pflicht der Fernablesbarkeit und ihren Fristen informiert der Beitrag Fernauslese-Pflicht 2026.

Wann der Verbrauch geschätzt werden darf

Kann der Verbrauch eines Nutzers für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden, etwa wegen eines Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen, schätzt der Gebäudeeigentümer den Verbrauch nach § 9a HeizkostenV. Die Norm nennt drei Grundlagen, auf die er zurückgreifen kann:

1. den Verbrauch der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen,
2. den Verbrauch vergleichbarer anderer Räume im selben Abrechnungszeitraum,
3. den Durchschnittsverbrauch des Gebäudes oder der Nutzergruppe.

Der geschätzte Verbrauch ersetzt dann den erfassten bei der Kostenverteilung. Eine Grenze setzt § 9a Abs. 2: Übersteigt die von der Schätzung betroffene Wohn- oder Nutzfläche 25 Prozent der maßgeblichen Gesamtfläche, entfällt die Verbrauchsschätzung. Die Kosten werden dann nach den Maßstäben verteilt, die für die übrigen Kosten gelten, also nach Fläche.

Für Ihre Prüfung heißt das: Steht in der Abrechnung ein geschätzter Wert, sollte erkennbar sein, warum geschätzt wurde und auf welcher Grundlage. Ein Gerät, das schlicht nicht abgelesen wurde, weil niemand angetroffen wurde, ist nicht ohne Weiteres ein zwingender Grund. Fragen Sie nach, ob ein Ersatztermin angeboten wurde.

Schritt 6: Pflichtangaben und CO_2-Anteil

Seit den Änderungen der HeizkostenV müssen Abrechnungen, die auf Verbrauch beruhen, zusätzliche Informationen enthalten oder zugänglich machen. Nach § 6a Abs. 3 HeizkostenV gehören dazu unter anderem:

- der Anteil der eingesetzten Energieträger, bei Fernwärme zusätzlich Angaben zu Treibhausgasemissionen und Primärenergiefaktor,
- die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,
- die Entgelte für Verbrauchserfassung einschließlich Eichung sowie für Ablesung und Abrechnung,
- Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen oder Energieagenturen,
- ein Vergleich mit einem Durchschnittsnutzer derselben Kategorie,
- ein grafischer Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs mit dem Vorjahr.

Fehlen diese Angaben vollständig oder teilweise, kann das Folgen für das Kürzungsrecht haben (siehe unten).

Bei Gas- und Ölheizungen in vermieteten Wohnungen kommt ein weiterer Punkt hinzu: Nach § 7 Abs. 3 des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes muss die Heizkostenabrechnung den Mieteranteil an den CO_2-Kosten, die Einstufung des Gebäudes und die Berechnungsgrundlagen ausweisen. Fehlt diese Angabe, darf der Mieter seinen Heizkostenanteil nach § 7 Abs. 4 CO_2KostAufG um 3 Prozent kürzen.

Schritt 7: Belege einsehen

Wenn eine Position unklar bleibt, hilft die Einsicht in die Belege: Rechnungen des Brennstofflieferanten, Wartungsrechnungen und die Aufstellung der Ablesewerte. In einer Mietwohnung wenden Sie sich dafür an den Vermieter oder die Verwaltung und vereinbaren einen Termin. In der Praxis genügt oft schon die Übersendung der betreffenden Rechnungen, um eine Frage zu klären.

Als Eigentümer in einer WEG gilt ein eigener Weg. Die Heizkosten sind Teil der Jahresabrechnung der Gemeinschaft, über die die Wohnungseigentümer beschließen. Wie Sie die Unterlagen einsehen, beschreibt der Beitrag zum Belegprüfungsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG. Aufbau und formale Anforderungen der Jahresabrechnung erläutert der Beitrag zur Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG. Wie sich das Hausgeld insgesamt zusammensetzt, zeigt der Beitrag Hausgeld in der WEG.

Typische Fehler im Überblick

Aus den genannten Prüfschritten ergibt sich eine Liste der Fehler, die in der Praxis häufig auftreten:

- **Verspätete Abrechnung.** Der Zugang liegt mehr als zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB).
- **Falsche Nutzfläche oder falsche Nutzeinheit** in der Abrechnung.
- **Verteilungsschlüssel außerhalb der 50-bis-70-Prozent-Spanne** oder ein Wechsel des Schlüssels ohne Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums (§§ 7, 8, 6 Abs. 4 HeizkostenV).
- **Nicht umlagefähige Kosten.** Beispielsweise Reparaturen, die in § 7 Abs. 2 HeizkostenV nicht genannt sind.
- **Geschätzte Verbräuche ohne erkennbaren Grund** oder trotz Überschreitung der 25-Prozent-Grenze (§ 9a HeizkostenV).
- **Fehlende Pflichtangaben** nach § 6a HeizkostenV oder zum CO_2-Anteil.

- **Rechenfehler** bei der Zuordnung der Vorauszahlungen oder bei der Summe der Verbrauchseinheiten.
- **Warmwasser und Heizung nicht getrennt ausgewiesen,** obwohl beide über dieselbe Anlage laufen.

Die Kürzungsrechte nach § 12 HeizkostenV

Die HeizkostenV räumt dem Nutzer ein Kürzungsrecht ein, wenn der Vermieter die Vorgaben der Verordnung nicht einhält. Nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV gilt:

- Werden die Kosten für Wärme oder Warmwasser entgegen der Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, darf der Nutzer seinen Anteil um 15 Prozent kürzen.
- Fehlt die fernablesbare Verbrauchserfassung nach § 5 Abs. 2 oder 3 HeizkostenV, beträgt die Kürzung 3 Prozent.
- Dasselbe gilt, wenn der Eigentümer die Angaben nach § 6a gar nicht oder unvollständig macht.

Die Kürzung bezieht sich auf den Anteil, den der Nutzer an den Kosten zu tragen hat. Sie setzt voraus, dass der Verstoß tatsächlich vorliegt. Prüfen Sie deshalb zuerst die Tatsachen, bevor Sie einen Betrag abziehen. Ein pauschales Kürzen ohne Prüfung führt häufig zu Streit.

Das Kürzungsrecht in der WEG

Für Wohnungseigentümer gilt eine Besonderheit: Im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft gelten diese Kürzungsregeln nicht, es bleibt bei den allgemeinen Vorschriften. Ein Eigentümer kann also nicht von sich aus einen Teil seines Hausgeldes um 15 oder 3 Prozent kürzen, weil die Abrechnung der Gemeinschaft einen Mangel aufweist. Sein Weg führt über die Beschlussfassung zur Jahresabrechnung und gegebenenfalls über die Anfechtung. Vermietet er seine Wohnung, kann der Mieter dagegen gegenüber dem Eigentümer als Vermieter kürzen, wenn dessen Abrechnung gegen die HeizkostenV verstößt.

Besonderheiten bei Heizungsausfall und Mängeln

Eine Heizkostenabrechnung ist von Mängeln der Heizung zu unterscheiden. Fiel die Heizung im Abrechnungszeitraum zeitweise aus, kann eine Mietminderung in Betracht kommen. Sie wird nicht in der Heizkostenabrechnung verrechnet, sondern gegenüber der Miete geltend gemacht. Näheres zu Voraussetzungen und Quoten steht im Beitrag Heizungsausfall und kein Warmwasser.

So gehen Sie bei einer fehlerhaften Abrechnung vor

1. **Zugang und Frist notieren.** Halten Sie fest, wann die Abrechnung zuging, und rechnen Sie zwölf Monate vor.
2. **Auffälligkeiten sammeln.** Notieren Sie, welche Positionen oder Zahlen Sie nicht nachvollziehen können.
3. **Schriftlich nachfragen.** Bitten Sie um Belege und Berechnungsgrundlagen und benennen Sie die beanstandeten Punkte.
4. **Einwendungen fristgerecht erheben.** Teilen Sie dem Vermieter oder der Verwaltung spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang mit, welche Einwendungen Sie haben.
5. **Zahlung bewusst entscheiden.** Ob Sie eine Nachzahlung unter Vorbehalt leisten oder zurückhalten, hängt vom Einzelfall ab. Halten Sie Ihre Haltung schriftlich fest.

Eigentümer einer WEG besprechen Auffälligkeiten zunächst mit der Verwaltung oder dem Verwaltungsbeirat und bringen die Frage in der Eigentümerversammlung zur Sprache, bevor über die Jahresabrechnung beschlossen wird.

Was die Verwaltung beitragen kann

Eine Verwaltung, die Heizkostenabrechnungen ordnungsgemäß vorbereitet, achtet auf rechtzeitigen Zugang, nachvollziehbare Schlüssel und vollständige Pflichtangaben. Wer in der WEG oder bei vermieteten Wohnungen die Abrechnung vorlegt, sollte alle Positionen mit Belegen hinterlegen und die Erläuterung der Schlüssel in die Abrechnung aufnehmen. So lassen sich Rückfragen und Einwendungen vermeiden. Zu den Aufgaben einer Verwaltung in der WEG finden Sie mehr auf der Seite WEG-Verwaltung.

immoGenio rechnet ab 2027 Heizkosten im Rhein-Main-Gebiet auch einzeln ab: Geräte können gekauft oder gemietet werden, die Ablesung erfolgt per Funk, die Abrechnung wird erstellt, und der Vertrag ist nach dem ersten Abrechnungsjahr monatlich kündbar. Leistungen und Ablauf beschreibt die Seite Heizkostenabrechnung. Kontakt: info@immogenio.de.

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.