

# HEIZKOSTEN- ABRECHNUNG



## Tipps für Mieter/innen zur Überprüfung der Heiz- und Warmwasserkosten

Wenn der vorhergehende Winter schon fast vergessen ist, kommt oft aus heiterem Himmel eine unliebsame Erinnerung: Der Vermieter fordert mit der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung. Auch wenn die Preise für Heizöl und Erdgas ständig steigen, stellt sich die Frage, ob für die Nachzahlung andere Gründe vorliegen. Sollte dies etwa am verschwenderischen Umgang mit der wertvollen Energie liegen, hat sich ein Fehler in die Abrechnung eingeschlichen oder sind technische Mängel die Ursache? Gerade wenn die Abrechnung undurchschaubar erscheint, ist eine Prüfung angebracht: In dem Zahlenwirrwarr verbergen sich möglicherweise Kosten, die vom Vermieter zu tragen sind. Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen helfen, die Heizkostenabrechnung zu entschlüsseln und mögliche Fehler herauszufinden. Sie gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen.

### ■ Welche Kosten sind umlagefähig?

Welche Kosten der Vermieter ansetzen darf, ist in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) aufgeführt.

Das sind die Kosten für:

1. verbrauchte Brennstoffe und ihre Lieferung
2. Betriebsstrom
3. Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
4. regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft
5. Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraums
6. Emissionsmessung
7. Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung
8. Verwendung der Geräte zur Verbrauchserfassung

Voraussetzung für die Umlage der einzelnen Kosten ist – wie bei allen Betriebskosten – die konkrete mietvertragliche Vereinbarung. Aus der HeizkostenV allein ergibt sich keine Pflicht der Mieter/innen zur Zahlung von Heiz-/Warmwasserkosten. Hat Ihr Vermieter vor Beginn des Mietverhältnisses einen Vertrag über Wärmelieferung mit einem gewerblichen Unternehmen abgeschlossen (Wärme-Con-

tracting), kann er die Kosten der Wärmelieferung (Wärmepreis) und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen verlangen. Wechselt Ihr Vermieter im bestehenden Mietverhältnis zu einem gewerblichen Wärmelieferer, sind – je nach vertraglicher Vereinbarung – gegebenenfalls Einschränkungen in der Umlage der Kosten zu beachten. Lassen Sie sich beraten.

### Brennstoffkosten

Die Brennstoffkosten sind im vollen Umfang umlagefähig. Wird die Heizung mit Heizöl betrieben, ergibt sich der Gesamtverbrauch des Hauses aus dem Anfangsbestand plus Zukäufen minus Restbestand (der sich am Ende des Abrechnungszeitraums noch im Tank befindet). Der Anfangsbestand muss mit dem Restbestand des Vorjahres übereinstimmen.

Der Preis des Heizöls sollte sich „im Rahmen des Marktüblichen“ bewegen. Die Heizölpreise der letzten Jahre erfahren Sie bei den Verbraucherorganisationen. Der Vermieter ist verpflichtet, wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten (§ 556 Abs. 3 BGB), d. h. er sollte Mengenrabatte und Sommerpreise nutzen, wie es auch ein Vermieter täte, der die Kosten nicht an die Mieter/innen weiterreichen könnte.

Bei Heizungen, die mit Gas betrieben werden, ergeben sich die Brennstoffkosten aus der Differenz der Zählerstände zu Beginn und Ende des Abrechnungszeitraums.

Bei Einspeisung der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz berechnet das Fernheizwerk dem Gebäudeeigentümer einen monatlichen Betrag für die Lieferung der Fernwärme. Dieser Betrag wird in die Abrechnung Ihres Vermieters aufgenommen.

Bei allen Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.

### Betriebsstrom

Der Betriebsstrom einer Heizung (für Brennkessel, Brennermotoren, Pumpen, Regelungsanlagen einschließlich Zeitschaltuhren, Fernwärmeübergabestationen, Kompressoren) sollte durch einen separaten Zähler gemessen werden. Fehlt ein Zwischenzähler, wird der Stromansatz geschätzt. Die Kosten liegen etwa bei 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

### Bedienungskosten

Die Bedienungskosten sind die Kosten, die durch die Bedienung, Überwachung und Pflege der Heizanlage entstehen. Bei automatischen Heizanlagen oder Fernheizung fallen Bedienungskosten nur in sehr geringem Umfang an und werden in der Regel mit den Kosten für den Hauswart abgedeckt.

Sachgerecht sind diese Kosten bei den Heizkosten anzusetzen – achten Sie darauf, dass keine Doppelberechnung erfolgt.

## Wartungskosten

Als Wartung bezeichnet man die Kontrolle der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung der Anlage durch eine Fachkraft. Reparatur- und Instandhaltungskosten sind keine Wartungskosten, deshalb ist gerade bei Wartungsverträgen eine Prüfung geboten. Nehmen Sie im Zweifel Einsicht in den Vertrag. Die Wartungskosten betragen in der Regel ebenfalls etwa 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

## Reinigungskosten

Zur Reinigung gehören die Reinigung des Kessels und weiterer Anlagenteile wie Pumpen sowie die Reinigung des Schornsteins, der zur Heizung gehört. Die Kosten für die Öltankreinigung (sofern sie nicht zur Vorbereitung einer Reparatur erfolgt) und die Reinigung des Betriebsraums können auf die Mieter/innen umgelegt werden, wenn sie laufend (auch periodisch) entstehen. Die Reinigung des Betriebsraums darf nicht ein weiteres Mal bei den kalten Betriebskosten auftauchen.

## Emissionsmessung

Eine Messung der Abgaswerte ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschrieben und wird in den meisten Fällen einmal pro Jahr vom Schornsteinfeger durchgeführt. Kosten für Wiederholungsmessungen, die wegen bei der turnusmäßigen Messung festgestellter Überschreitung der Grenzwerte erforderlich werden, gehören nicht zu den umlagefähigen Kosten.

## Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung beinhalten:

- die Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung (auch die Kosten der Anmietung der Geräte)
- das Ablesen der Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler
- das Erstellen der Heizkostenabrechnung (Berechnung und Aufteilung)

Bei der Verbrauchserfassung durch Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip gehört auch der Austausch der Messröhrchen zur Verbrauchserfassung.

## Eichung

Die Kosten der Eichung von Wärmehählern sind umlagefähig. Die Eichfrist beträgt 5 Jahre.

## Verbrauchsanalyse

Eine Pflicht zur Erstellung der Analyse gibt es nicht. Nach der HeizkostenV sollte sie die Entwicklung der Heiz- und Warmwasserkosten der vergangenen drei Jahre wiedergeben und zu einer Änderung des Nutzverhaltens durch die Bildung eines Kostenbewusstseins führen.

## ■ Abrechnungspflicht des Vermieters

Ist mietvertraglich die Übernahme der Heizkosten und die Zahlung von Vorschüssen durch die Mieter/innen vereinbart, muss der Vermieter über die Kosten jährlich abrechnen. Die HeizkostenV enthält zum Abrechnungszeitraum und zur Abrechnungs-

frist keine Bestimmungen. Einige Formularmietverträge enthalten die Verpflichtung des Vermieters, über die geleisteten Heizkostenvorschüsse bis zu einem bestimmten Termin nach Beendigung der Heizperiode abzurechnen.

Die gesetzliche Abrechnungsfrist für Betriebskosten, zu denen die Heizkosten gehören, beträgt zwölf Monate nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB; § 20 NMV). Versäumt der Vermieter diese Frist, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen (Ausschlussfrist), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

## Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Die HeizkostenV regelt die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Diese Bestimmungen gehen vertraglichen Vereinbarungen vor; einzige Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt.

Die Abrechnung muss klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein, sowie folgende Angaben enthalten:

1. Vertragspartner
  2. Abrechnender/ Abrechnungsunternehmen
  3. Abrechnungszeitraum
  4. Gesamtverbrauch des Brennstoffs und dessen Kosten
  5. Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
  6. weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art)
  7. ggf. Vorwegabzug (z. B. für Gewerberäume mit überdurchschnittlichem Wärmebedarf oder für Trockenheizen eines Neubaus)
- Bei Nutzern mit unterschiedlichen Erfassungsgeräten muss, bei unterschiedlichen Nutzern mit gleichen Erfassungsgeräten kann eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchgeführt werden; wird nach unterschiedlichen Nutzergruppen abgerechnet, muss der Verbrauch aller Nutzergruppen erfasst werden.
8. Gesamtbetrag
  9. Verteilungsmaßstab
  10. verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
  11. Umlageungsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel) – dabei sind insbesondere die Zählerstände aufzuführen
  12. geleistete Vorauszahlung
  13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Es genügt nicht, dem Vermieter nur mitzuteilen, dass Sie die Kosten als zu hoch empfinden. Schließen Sie sich mit anderen Mieter/innen im Haus zusammen und gehen Sie gemeinsam zu Ihrem Vermieter. Auch wenn die Abrechnung von einer Abrechnungsfirma angefertigt wurde, bleibt der Vermieter als Ihr Vertragspartner für die ordnungsgemäße Abrechnung verantwortlich.

## Erfassung des Verbrauchs

Der Vermieter ist gemäß § 4 HeizkostenV verpflichtet, den anteiligen Wärmeverbrauch der Mieter/innen zu erfassen.

Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten, so muss er dies den Mieter/innen unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten schriftlich mitteilen. Widerspricht innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen der Anmietung, darf der Vermieter die Geräte nicht mieten. Werden Heizkostenverteiler (Näheres siehe unter „Verbrauchsmessung“) während einer Heizperiode installiert, beginnt die verbrauchsabhängige Abrechnung erst ab der folgenden Verbrauchs- und Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme entgegen den Vorschriften der HeizkostenV nicht verbrauchsabhängig ab, haben die Mieter/innen gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen. (Achtung: Verbrauchsabhängig rechnet der Vermieter auch ab, wenn er zulässigerweise die in § 9 a HeizkostenV genannten Ersatzverfahren bei Geräteausfall verwendet.)

Die Ausnahmen, in denen der Vermieter von der Pflicht zur Verbrauchserfassung und Abrechnung nach Verbrauch befreit ist, nennt § 11 HeizkostenV. Das Kürzungsrecht entfällt dann. Die wichtigsten Ausnahmen sind:

- Heizwärmebedarf unter 15 kWh/qm pro Jahr (sogenannte Passivhäuser)
- Unwirtschaftlichkeit wegen unverhältnismäßig hoher Kosten der Verbrauchserfassung
- Alters-, Pflege- und Studentenheime und vergleichbare Gebäude
- überwiegende Versorgung mit Wärme aus Wärmerückgewinnung, Wärmepumpen oder Solaranlagen
- überwiegende Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird
- ausdrückliche Befreiung durch die zuständige Behörde (muss der Vermieter auf Verlangen nachweisen)
- Häuser, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig waren und in denen der Nutzer keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch ausüben kann.

Der Vermieter weiß selbst am besten, ob eine der Ausnahmen vorliegt und sollte dies den Mieter/innen mitteilen. Ob die Ausnahme wirklich besteht, können Sie im Streitfall gerichtlich überprüfen lassen.

## Verbrauchsmessung

Überwiegend werden am Heizkörper angebrachte Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung benutzt. Diese Heizkostenverteiler arbeiten entweder nach dem sogenannten Verdunstungsprinzip oder

elektronisch. Wird mit dem Verdunstungsprinzip gemessen, bestehen die Heizkostenverteiler aus Messröhrchen, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper abgegebenen Wärme langsam verdunstet. Als Maßstab für den Wärmeverbrauch gilt die Menge der in einer Heizperiode verdunsteten Flüssigkeit, die an einer Strichskala des Heizkostenverteilers abzulesen ist.

Oft ist die im Messprotokoll notierte Strichzahl nicht mit der in der Abrechnung identisch. Dies kann ein Übertragungsfehler sein, den Sie sofort reklamieren sollten. Es kann aber auch sein, dass Ihre Heizkostenverteiler eine Einheitsskala aufweisen. In diesem Fall muss der abgelesene Wert entsprechend der jeweiligen Heizkörpergröße umgerechnet werden. Die Umrechnung ist in der Abrechnung nachvollziehbar zu erläutern.

Leider ist diese Messmethode recht ungenau: Die Verdunstung entspricht nicht immer der tatsächlich entnommenen Wärmemenge. Da die Heizkostenverteiler auf jede Wärmequelle reagieren, kann auch bei kalten Heizkörpern Verdunstung stattfinden. Diese Ungenauigkeiten müssen die Mieter/innen jedoch hinnehmen (BGH, VIII ZR 133/85). Die Kaltverdunstung soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Messröhrchen beim Einbau und Austausch mit 4 bis 5 Strichen über die Nullmarke hinaus gefüllt sind. Sie können dazu beitragen, die Fehlerquote gering zu halten, indem Sie folgende Hinweise beachten:

- Verhindern Sie, dass die Heizkostenverteiler im Sommer direkt von der Sonne bestrahlt werden.
- Vermeiden Sie Wärmestaus durch Wäsche auf den Heizkörpern, Heizkörperverkleidungen, dicht stehende Möbel oder Vorhänge.
- Stellen Sie keine Wärmequellen wie Kühlschränke, Wasch- und Spülmaschinen, Heizstrahler oder Lampen vor die Heizkörper.
- Heizen Sie gleichmäßig und möglichst ohne die Höchsttemperatur des Heizkörpers zu erreichen.
- Achten Sie darauf, dass die Heizkostenverteiler mittig auf drei Viertel der Heizkörperhöhe montiert sind.
- Teilen Sie Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter mit.

Elektronische Heizkostenverteiler errechnen die Differenz zwischen der Oberflächentemperatur des Heizkörpers und der Raumluft. Zum Teil werden die elektronischen Heizkostenverteiler per Funk abgelesen, sodass die Ablesefirma die Wohnung nicht

betreten muss. Lassen Sie sich vom Vermieter ausreichend über die Funktionsweise der Heizkostenverteiler unterrichten.

### Ablesevorgang

Muss die Ablesung innerhalb Ihrer Wohnung vorgenommen werden, ist der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, mindestens eine Woche vorher zumindest durch einen gut sichtbaren Aushang im

Lage des Heizkörpers, Nr. des Geräts) und ggf. fotografieren. So haben Sie die Möglichkeit, ihr Ergebnis mit dem des Ableseunternehmens zu vergleichen. Bei Heizkostenverteilern mit Verdunstungsprinzip können Sie sich während der Ablesung die Werte sagen lassen und notieren. Nach dem Ablesen wird ein neues Messröhrchen eingelegt. Prüfen Sie, ob das neue Röhrchen zum Ausgleich der Kaltverdunstung mit 4 bis 5 Strichen über den Skalen-Nullstrich hinaus befüllt ist. Den Mieter/innen müssen in der Regel innerhalb eines Monats nach der Ablesung die Ablesewerte mitgeteilt werden, wenn die Werte in den Verteilern nicht selbst gespeichert und von den Mieter/innen aufgerufen werden können. Informieren Sie sich rechtzeitig darüber, wie Ihre elektronischen Heizkostenverteiler funktionieren.

### Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Kosten aufgeteilt. In § 7 Abs. 1 HeizkostenV ist festgelegt, dass mindestens 50% und höchstens 70% der Gesamtheizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden sollen, der andere Teil (also 30% bis 50%) wird nach Fläche abgerechnet. Der verbrauchsabhängige Teil muss jedoch zwingend 70% (und der verbrauchsunabhängige entsprechend 30%) betragen, wenn es sich um ein Gebäude handelt, welches das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt und mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und ein Gebäude ist, in dem die frei liegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind. Die Warmwasserkosten sind nach § 8 Abs. 1 HeizkostenV zu mindestens 50%, maximal 70% nach Verbrauch umzulegen. Es darf nach § 10 HeizkostenV mietvertraglich vereinbart werden, dass der verbrauchsabhängige Teil der Heiz- und Warmwasserkosten mehr als 70% beträgt. Eine Änderung des Umlagemaßstabs ist nach einer entsprechenden Erklärung des Vermieters für künftige Zeiträume zulässig, soweit dies durch

## HEIZKOSTENABRECHNUNG (BEISPIEL)

<b>Vermieter:</b>	<b>Georg Geldsack</b>
<b>Anschrift:</b>	<b>Dagobertstraße 1</b>
<b>Abrechnungsfirma:</b>	<b>Zahlensalat GmbH</b>
<b>Anschrift:</b>	<b>Rechenweg 21</b>
<b>Abrechnung erstellt am:</b>	<b>25.09.2010</b>
<b>Abrechnungszeitraum:</b>	<b>01.04.09-31.03.2010</b>
<b>Abrechnungseinheit:</b>	<b>Heißkaltstraße 15</b>
<b>Mieter:</b>	<b>Katrin Kuschelwarm</b>
<b>Anschrift:</b>	<b>Heißkaltstraße 15, 3. OG li</b>

### Aufstellung der Gesamtkosten für das Grundstück

Kostenart	Datum	Menge	Betrag
<b>1. Brennstoffkosten</b>			
<b>Anfangsbestand</b>	<b>01.04.09</b>	<b>7.000 l</b>	<b>2.660 Euro</b>
<b>Lieferung</b>	<b>24.08.09</b>	<b>15.000 l</b>	<b>5.700 Euro</b>
<b>Lieferung</b>	<b>07.01.10</b>	<b>10.000 l</b>	<b>3.800 Euro</b>
<b>Lieferung</b>	<b>24.02.10</b>	<b>8.000 l</b>	<b>3.040 Euro</b>
<b>abzügl. Endbestand</b>	<b>31.03.10</b>	<b>-6.000 l</b>	<b>-2.280 Euro</b>
<b>Summe Brennstoffkosten</b>	<b>34.000 l</b>	<b>12.920 Euro</b>	
<b>2. Betriebsstrom</b>			<b>40 Euro</b>
<b>3. Wartung</b>			<b>200 Euro</b>
<b>4. Reinigung</b>			<b>140 Euro</b>
<b>5. Emissionsmessung</b>			<b>100 Euro</b>
<b>6. Verbrauchserfassung</b>			<b>600 Euro</b>
<b>Summe Nebenkosten</b>			<b>1.080 Euro</b>
<b>Gesamtkosten</b>			<b>14.000 Euro</b>

### Einzelabrechnung

<b>Aufteilung der Gesamtkosten</b>	
<b>Verbrauchseinheiten insgesamt</b>	<b>1.000 Einheiten</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.000 qm</b>
<b>50 % als Verbrauchskosten</b>	<b>7.000 Euro, pro Einheit 7 Euro</b>
<b>50% als Grundkosten</b>	<b>7.000 Euro, pro Quadratmeter 3,50 Euro</b>

<b>Ihr Anteil</b>	
<b>Kosten nach Verbrauch</b>	<b>30 Einheiten à 7 Euro = 210 Euro</b>
<b>Kosten nach Fläche</b>	<b>70 qm à 3,50 Euro = 245 Euro</b>
<b>Summe</b>	
<b>455 Euro</b>	

<b>Ihre Vorauszahlung</b>	<b>500 Euro</b>
<b>Ihr Guthaben</b>	<b>45 Euro</b>

Hausflur anzukündigen. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen allerdings der erste Termin ungelegen sein, haben Sie das Recht, einen Ersatztermin zu vereinbaren. Dafür dürfen Ihnen keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Vor dem Termin sollten Sie die Werte an den Heizkostenverteilern selbst ablesen und notieren (Raum,

sachliche Gründe rechtfertigt wird (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV).

### Verbrauchsabhängiger Teil der Heizkosten

Der Verbrauch in einer einzelnen Wohnung wird durch das Verhältnis der abgelesenen Werte zu der Summe der Werte aller Wohnungen ermittelt.

Beispiel: In allen Wohnungen eines Hauses oder einer Wirtschaftseinheit werden insgesamt 2000 Einheiten abgelesen. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten betragen 10.000 Euro. Eine Einheit kostet in diesem Fall 5 Euro, sodass für eine Mietwohnung, in der 100 Einheiten verbraucht wurden, 500 Euro berechnet werden.

In Gebäuden, in denen die frei liegenden Heizungsleitungen überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, können den Mieter/innen zusätzlich Einheiten für Rohrwärme zugewiesen werden. Der Wärmeverbrauch kann in diesen Fällen nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch wird als erfasster Verbrauch berücksichtigt. Lassen Sie sich beraten, wenn Ihre Heizkostenabrechnung diese Besonderheit aufweist.

### Verbrauchsunabhängiger Teil der Heizkosten

Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Verteilung des verbrauchsunabhängigen Teils der Kosten nach der Wohnfläche, nach der beheizbaren Fläche oder nach dem umbauten Raum (Quadratmeter x Höhe der Räume) vornimmt. Für alle Wohnungen des Gebäudes muss der gleiche Maßstab gewählt werden. Wenn die Grundrisse der Wohnungen und der beheizbare Teil der Wohnungen sehr unterschiedlich sind, wird eine Abrechnung nach beheizbarer Fläche zu mehr Gerechtigkeit führen. Sie haben diesbezüglich keine durchsetzbaren Ansprüche gegen Ihren Vermieter, versuchen Sie, mit ihm darüber zu verhandeln.

### Mieterwechsel

In aller Regel werden Sie eine Wohnung nicht zu Beginn eines Abrechnungszeitraums beziehen oder verlassen. In diesem Fall wird eine Zwischenablesung erforderlich (§ 9 b HeizkostenV), zu der Ihr Vermieter (von wenigen Ausnahmen abgesehen) verpflichtet ist.

Bei der Zwischenablesung sollten Sie genauso verfahren wie bei der jährlichen Ablesung, damit Sie später die Heizkostenabrechnung überprüfen können. Die Abrechnung wird ebenfalls zum Teil verbrauchsabhängig (Grundlage sind die Werte der Zwischenablesung) und zum Teil verbrauchsunabhängig vorgenommen.

Der verbrauchsunabhängige Teil wird entweder nach der sogenannten Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig ermittelt. Die Gradtagszahlentabelle weist jedem Monat einen bestimmten Promilleanteil zu, der die Außentemperatur berücksichtigt und so ein höheres Maß an Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung gewährleistet.

Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder wegen des Zeitpunkts des Nutzerwechsels aus technischen Gründen nicht sinnvoll, sind die gesamten Kosten nach der Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig zu verteilen.

Oft verlangen Vermieter bei einem Mieterwechsel eine Nutzerwechselgebühr. Wer diese zu tragen hat, richtet sich nach der mietvertraglichen Vereinbarung. Für den Fall, dass vertraglich nichts vereinbart wurde, ist diese Gebühr vom Vermieter zu tragen (BGH, VIII ZR 19/07).

### Leerstand

Bei der Verteilung der Heizkosten sind auch leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen. Für leer stehende Wohnungen muss der Vermieter die Heizkosten tragen.

### Gewerbe

Befindet sich in Ihrem Haus ein Gewerbebetrieb, bei dem ein überdurchschnittlicher Verbrauch anzunehmen ist (z. B. Sauna, Massage), so darf dieser Mehrverbrauch nicht zulasten der Wohnungsmieter/innen gehen. Bei der Abrechnung sollten die Grund- und Verbrauchskosten nach Nutzergruppen (s. o.) aufgeteilt und abgerechnet werden.

### Trockenheizen

Mehrkosten, die durch das Trockenheizen von Räumen in einem Neubau oder durch das Probeheizen nach Reparaturen entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Lassen Sie sich in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten, wenn Sie davon betroffen sind.

### Warmwasserkosten

In vielen Fällen läuft auch die Warmwasserbereitung über die zentrale Heizungsanlage. Die hierfür abzurechnenden Kosten umfassen die Aufwendungen für die Wasserversorgung (Wasserverbrauch, Zählermiete, Wartungskosten) und die Kosten für die Wassererwärmung. Bei diesen sogenannten verbundenen Anlagen ist zunächst nur der Gesamtverbrauch an Heizenergie bekannt. Daher muss noch eine Aufteilung in Heizkosten und Warmwasserkosten vorgenommen werden (§ 9 HeizkostenV). Ab dem 31. Dezember 2013 ist die Wärmemenge zur Erwärmung des Warmwassers grundsätzlich mit einem Wärmehöherer zu messen. Ohne Wärmemengenzähler können die anteiligen Warmwasserbereitungskosten wie folgt ermittelt werden:

- 1) Wenn die verbrauchte Warmwassermenge sowie die mittlere Warmwassertemperatur bekannt sind, werden die anteiligen Warmwasserbereitungskosten nach einer Formel (§ 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV) berechnet.
- 2) Wenn diese beiden Größen nicht bekannt sind, muss die Verteilung nach den in § 9 Abs. 2 Satz 5 und Abs. 3 HeizkostenV genannten Gleichungen erfolgen. Eine pauschale Umlage nach 18% ist nicht mehr zulässig.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung mit Verbrauchserfassungsgeräten auszustatten. Die Ablesung erfolgt regelmäßig mit der Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte der Heizung. Die Aufteilung der Kosten für die Warmwasserlieferung erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie bei den Heizkosten. Der Umlagemaßstab für den verbrauchsunabhängigen Anteil ist hier entweder die Wohnfläche oder der umbaute Raum, die beheizbare Fläche kommt dafür nicht infrage.

### Unzureichende Abrechnung

Für die Prüfung der Heizkostenabrechnung gelten die gleichen Hinweise wie für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung (siehe Infoschrift „Betriebskostenabrechnung“). Haben Sie keine formell ordnungsgemäße Abrechnung erhalten, brauchen Sie nicht nachzuzahlen. Erhöhte Vorauszahlungen müssen Sie selbst dann leisten, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist.

Lassen sich Zweifel an den aufgeführten Kosten nicht durch einfache Nachfrage beheben, müssen Sie die Belege beim Vermieter einsehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Wollen Sie von Ihrem Prüfungsrecht Gebrauch machen, müssen Sie eine Nachzahlung so lange nicht leisten, bis Ihnen der Vermieter auf Ihr

Verlangen hin Einsicht in die Unterlagen gewährt hat. Teilen Sie ihm deshalb innerhalb einer Frist von 30 Tagen mit, dass Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen. Sie können den Vermieter auch bitten, Ihnen Kopien zu übersenden, müssen die Anfertigung jedoch auf Verlangen bezahlen (0,25 Euro pro Kopie gelten im Allgemeinen noch als angemessen). Einen Anspruch auf die Übersendung von Kopien haben die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; im preisfreien Wohnraum nur die Mieter/innen, deren Vermieter seinen Sitz nicht am Ort der Mietwohnung hat.

Einwendungen gegen die Abrechnung müssen Sie innerhalb der gesetzlichen Frist von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung erheben.

### Überdurchschnittliche Heizkosten

Wenn sich für Sie trotz korrekter Heizkostenabrechnung und sparsamen Verbrauchs überdurchschnittlich hohe Heizkosten pro Quadratmeter ergeben, sollten Sie prüfen, ob diese nur für Ihre Wohnung oder für das ganze Haus entstanden sind. Es können bauliche Mängel vorliegen wie z. B. schlechte Wärmedämmung, feuchte Wände oder undichte Fenster und Türen.

Auch technische Mängel der Heizungsanlage, z. B. eine veraltete Heizungsanlage, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, nicht regulierbare Ventile und unzureichende Entlüftung der Heizkörper, können die Ursache für überdurchschnittlich hohe Heizkosten sein. Auch können die Verbrauchserfassungsgeräte falsch montiert oder skaliert sein. Lassen Sie sich beraten.

**Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Heizkostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen. Bitte bringen Sie dazu Ihren Mietvertrag, die aktuelle Abrechnung und die Abrechnung des Vorjahres mit.**



### BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yardstraße 10963 Berlin

Tel. 030 - 216 80 01 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)