

# 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 nach dem 1. Januar 2009 liegen.



### ■ 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
9. Berechnung und Aufteilung und Verbrauchsanalyse

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-Contracting), 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 oder festen Brennstoffen 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. Es dürfen nur tatsächlich angefallene Kosten auf die Mieter/innen umgelegt werden, das heißt Mengenrabatte, Skonti oder andere Preisnachlässe sind an die Mieter/innen weiterzugeben.

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. Für eine Umlage der Kosten muss der Vermieter die ausgeführten Tätigkeiten darlegen. Soweit die Tätigkeiten durch den Hauswart ausgeführt werden, ist der hierdurch entstehende Arbeitsaufwand den Hauswartkosten zuzuordnen – 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. Materialkosten für den Austausch kleinerer Verschleißteile sowie Reparatur- und Instandhaltungskosten sind keine Wartungskosten, deshalb ist gerade bei Vollwartungsverträgen eine Prüfung geboten. Nehmen Sie im Zweifel Einsicht in den Vertrag. Die Wartungskosten betragen in der Regel 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. Soweit Kosten für Wiederholungsmessungen anfallen, die wegen bei der turnusmäßigen Messung festgestellter Überschreitung der Grenzwerte erforderlich werden, ist zu prüfen, ob der Vermieter diese Kosten hätte vermeiden können, wenn er rechtzeitig eine Firma mit der Überprüfung und Einstellung der korrekten Werte beauftragt hätte. In diesem Fall sind die Kosten nicht umlagefähig.

## Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung beinhalten:

- die Ausstattung mit Geräten zur Verbrauchserfassung (Der Vermieter hat das Wahlrecht, ob er die Verbrauchserfassungsgeräte selbst kaufen oder anmieten will. Die Kosten einer Anmietung der Erfassungsgeräte sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umlegbar. Die Kosten eines Kaufs der Erfassungsgeräte können als Modernisierungsmaßnahme umlegbar sein.)

- das Ablesen der Heizkostenverteiler und/oder Wärmemengenzähler
- das Erstellen der Heizkostenabrechnung (Berechnung und Aufteilung)

Bei der Verbrauchserfassung durch Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip gehört der Austausch der Messröhrchen zur Verbrauchserfassung. Bei elektronischen Heizkostenverteilern dürfen anfallende Kosten für den Austausch von Batterien umgelegt werden.

## Eichung

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

## Verbrauchsanalyse

Bei Nutzung von fernablesbaren Erfassungsgeräten sind dem Mieter Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser für jeden Monat mitzuteilen, § 6a Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenV. Dies soll dem Mieter sein Nutzungsverhalten aufzeigen und gegebenenfalls eine Änderung des selbigen bewirken durch die Bildung eines Kostenbewusstseins. Bei der Verbrauchsinformation ist

ein Vergleich der Verbräuche mit denen des Vormonats sowie des Monats im Vorjahr zu erstellen. Die Verbrauchsinformation kann in Papierform oder elektronisch zur Verfügung gestellt werden. Bei Nichteinhalten der Informationspflicht besteht bei der Kostenabrechnung ein Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 3%.

## 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. 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 Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten muss klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein. Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen. Es genügt nicht, dem Vermieter nur mitzuteilen, dass Sie die Kosten zu hoch finden. Sie müssen konkret unter Bezugnahme auf die Abrechnungsunterlagen mitteilen, was Sie bemängeln und welche Kosten Sie nicht für berechtigt halten. Hier empfiehlt sich ein Zusammenschluss

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. Verbrauchsabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
  11. Umlegungsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel) – dabei sind insbesondere die Zählerstände aufzuführen
  12. geleistete Vorauszahlung
  13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

mit anderen Mieter/innen zur gegenseitigen Unterstützung. 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. Die Heizkostenverordnung wurde am 24. November 2021 geändert. Mit der Neuregelung wird in § 5 bestimmt, dass Ausstattungen zur Verbrauchserfassung von Heizwärme und Warmwasser fernablesbar sein müssen. Seit Inkrafttreten der Verordnung darf der Eigentümer nur noch fernablesbare Erfassungsgeräte einbauen lassen (§ 5 Abs. 2-4). Bis Ende 2026 sind die bis zum Inkrafttreten der Neuregelung eingebauten nicht ablesbaren Erfassungsgeräte zu ersetzen. Es gelten weitere spezielle Übergangsfristen und Ausnahmen, die hier nicht näher ausgeführt werden und im Einzelfall zu prüfen sind.

Will der Vermieter die die Erfassungsgeräte anmieten, sind die Mieter vorher schriftlich zu informieren und auf die entstehenden Kosten hinzuweisen. Widerspricht innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen der Anmietung, kann der Vermieter entscheiden, ob er die Erfassungsgeräte dennoch anmieten will. Die Kosten hierfür darf er dann aber nicht auf die Mieter/innen umlegen.

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 be-

steht, können Sie im Streitfall gerichtlich überprüfen lassen.

## Verbrauchsmessung

Überwiegend werden derzeit 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 Külschränke, 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 wer-

den 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

Bis zur Realisierung der Voraussetzungen für die Fernablesbarkeit muss die Ablesung in der Regel innerhalb Ihrer Wohnung vorgenommen werden. Der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, ist mindestens eine Woche vorher zumindest

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 ihnen 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 S. 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 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 sachliche Gründe gerechtfertigt 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.

### HEIZKOSTENABRECHNUNG (BEISPIEL)

**Vermieter:** Georg Geldsack  
**Anschrift:** Dagobertstraße 1

**Abrechnungsfirma:** Zahlensalat GmbH  
**Anschrift:** Rechenweg 21

**Abrechnung erstellt am:** 25.09.2020  
**Abrechnungszeitraum:** 01.04.19 - 31.03.2020

**Abrechnungseinheit:** Heißkaltstraße 15  
**Mieter:** Katrin Kuschelwarm  
**Anschrift:** Heißkaltstraße 15, 3. OG li

#### Aufstellung der Gesamtkosten für das Grundstück

Kostenart	Datum	Menge	Betrag
<b>1. Brennstoffkosten</b>			
Anfangsbestand	01.04.19	7.000 l	2.660 Euro
Lieferung	24.08.19	15.000 l	5.700 Euro
Lieferung	07.01.20	10.000 l	3.800 Euro
Lieferung	24.02.20	8.000 l	3.040 Euro
abzgl. Endbestand	31.03.20	- 6.000 l	-2.280 Euro
<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

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

<b>Ihr Anteil</b>		
<b>Kosten nach Verbrauch</b>	30 Einheiten à 7 Euro =	210 Euro
<b>Kosten nach Fläche</b>	70 qm à 3,50 Euro =	245 Euro
<b>Summe</b>		<b>455 Euro</b>
<b>Ihre Vorauszahlung</b>		<b>500 Euro</b>
<b>Ihr Guthaben</b>		<b>45 Euro</b>

durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur anzukündigen. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen 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 Heizkostenverteiler selbst ablesen und notieren (Raum, Lage des Heizkörpers, Nr. des Geräts) und ggf. fotografieren. So können Sie ihr Ergebnis mit dem des Ableseunternehmens vergleichen. Bei Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip sollten Sie sich 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



## 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 (nicht Zwischenabrechnung) 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, hat diese der Vermieter zu tragen (BGH, VIII ZR 19/07).

## Leerstand

Bei der Verteilung der Heizkosten sind auch leer stehende Wohnungen zu berücksichtigen. Diese fallen dem Vermieter zur Last.

## 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 Probe-

heizen 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).

Seit dem 31. Dezember 2013 ist die Wärmemenge zur Erwärmung des Warmwassers grundsätzlich mit einem Wärmemessgerät zu messen.

Ohne Wärmemessgerät 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. Vom Einsichtsrecht umfasst sind u. a. Rechnungen und die zugehörigen Zahlungsbelege (BGH, VIII ZR 118/19). Teilen Sie dem Vermieter deshalb innerhalb einer Frist von 30 Tagen mit, dass Sie Ihr Einsichtsrecht wahrnehmen wollen und bis zu der erfolgten Einsichtnahme Ihr Zurückbehaltungsrecht bezüglich der

geforderten Nachzahlung ausüben. 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 nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

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.

**Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen (insbesondere Ihren Mietvertrag, die aktuelle Abrechnung und die Abrechnung des Vorjahres) und einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle MieterEcho auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg) 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 Yorckstraße 10963 Berlin  
Tel. 030 - 21 68001 [www.bmgev.de](http://www.bmgev.de)