



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Heizkosten



Nachdem die Heizkosten in der Vergangenheit lediglich unterdurchschnittlich angestiegen sind, sind sie aufgrund der Entwicklung der Rohölpreise seit 2000 explodiert. Somit wirken sich Fehler in der Abrechnung, die leider sehr häufig vorkommen, wesentlich stärker aus. Allein deswegen lohnt sich die jährliche Überprüfung der Abrechnung. Viele Abrechnungsfehler beruhen auf der Schwierigkeit der wohnungsbezogenen Verbrauchserfassung. Diese wurde eingeführt, um einen Anreiz zur Einsparung von Heizenergie zu bieten und damit eine Senkung der Schadstoffbelastung in unserer Atmosphäre zu bewirken. Der bewusster Umgang mit Heizenergie aufgrund der verbrauchsabhängigen Abrechnung sowie der Einsatz von Thermostatventilen haben zu einer Einsparung von etwa 30 % des Energieverbrauches geführt.

Der individuelle Verbrauch wird aber nicht nur vom Heizverhalten bestimmt. So ist es beispielsweise bestimmt günstiger, in einem Haus mit vielen Wohnungen zu wohnen. Nachteilig ist es dagegen, unter einem schlecht isolierten Dach oder über einem ungeheizten Keller zu wohnen. Auch die Art der Dämmung, der Zustand der Fenster oder der Heizungsanlage sowie das Heizverhalten des Nachbarn spielen eine Rolle.

Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung besteht (mit wenigen Ausnahmen) unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen für alle Mietverhältnisse. Ausnahmen sind u. a. möglich, wenn es technisch keine Chance gibt, den Verbrauch zu erfassen (Warmluftheizung) oder der Verbrauch nicht zu beeinflussen ist (Einrohrheizungen).





Welche Kosten können abgerechnet werden?

Neben den Angaben über den Abrechnungszeitraum und den Nutzungszeitraum sind zunächst die Gesamtkosten für das Gebäude zu bestimmen. Darin dürfen nur folgende Kostenarten (§7 HeizkV) angesetzt werden:

- **Brennstoffkosten:** Hier sind die angelieferten Mengen und die entsprechenden Kosten aufzuführen. Bei Ölzentralheizungen ist am Ende der Abrechnungsperiode die Restmenge festzustellen, die entsprechenden Kosten sind in Abzug zu bringen und der Vorjahresrest ist hinzuzurechnen. Der Vermieter ist verpflichtet wirtschaftlich einzukaufen. Bei Erstbezug in Neubauten kann in Einzelfällen ein Abzug von Heizkosten verlangt werden, wenn „trocken geheizt“ werden musste.
- **Betriebsstrom:** Dieser ist durch einen Zähler zu erfassen und sollte nicht mehr als 5% der Heizkosten ausmachen.
- **Weitere Kosten:** Dies sind Bedienungskosten (nicht bei modernen Anlagen), Wartungskosten (Achtung: keine Reparaturen), Reinigungskosten, Kosten für die Immissionsschutzmessung, Kosten für die Abgasanlage sowie Kosten für Verbrauchserfassung, die Aufteilung und die Berechnung.
- **Auch Wärmelieferungskosten** eines Dritten bei Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk können in Ansatz gebracht werden.

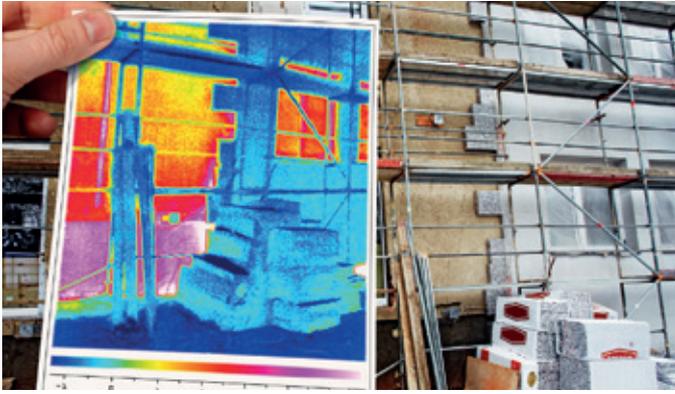
Kostenverteilung auf die einzelnen Wohnungen

Von den Gesamtkosten sind zunächst die Kosten für die Brauchwassererwärmung und (gegebenenfalls) für die gewerblichen Verbräuche abzuziehen. Von den verbleibenden Heizkosten sind dann (je nach Mietvertrag) 30–50% nach Wohnfläche und entsprechend 70–50% nach dem Verhältnis des individuellen Verbrauchs zur Summe aller Einzelverbräuche umzulegen. Dabei sind die tatsächlichen Flächenverhältnisse (keine Miteigentumsanteile oder falsche Angaben im Mietvertrag) und die korrekt erfassten Einzelverbräuche zu berücksichtigen. Die Erfassung der Verbräuche mit Verdunsterröhrchen ist zulässig und die systembedingten Fehler dieser preisgünstigen Methode sind hinzunehmen. Nicht zu akzeptieren sind dagegen fehlerhaft gefertigte oder nicht sachgerecht montierte Geräte sowie solche mit falscher Skalierung.

Was den Verbrauch in Gemeinschaftsräumen angeht, so muss dieser nur für Räume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Saunen oder Schwimmbäder getrennt erfasst und berücksichtigt werden. Lagebedingt überdurchschnittliche Kosten (z. B. Endetage) werden nicht berücksichtigt. Sind die Kosten wegen einer überdimensionierten Heizungsanlage sehr hoch, kann die Abrechnung allerdings auch deswegen fehlerhaft sein.

Abrechnung der Warmwasserkosten

Auch die Kosten für die zentrale Brauchwassererwärmung sind nach Verbrauch abzurechnen. Ausnahme: wenn die damit verbundenen Ausstattungs-, Erfassungs- und Berechnungskosten gemessen am Einsparungspotenzial unverhältnismäßig hoch sind. Die Kosten für das Frischwasser (HWW Rechnung) darf nur dann mit in die Abrechnung einfließen, wenn diese Kosten nicht bereits in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt wurden. Zur Bestimmung der Wassererwärmungskosten wird die entsprechende Energiemenge zentral mit einem Wärmemengenzähler erfasst. Diese können aber auch auf der Grundlage der Summe der in den Wohnungen erfassten Einzelverbräuche (§9 HeizkV) berechnet werden. Wenn dies technisch nicht möglich ist, kann ersatzweise ein Anteil von 18% der gesamt-



ten Energiemenge der Wassererwärmung zugeordnet werden. Diese Warmwasserkosten sind dann (je nach Mietvertrag) zu 30–50 % nach Wohnfläche und entsprechend zu 70–50 % nach dem Verhältnis des individuellen Verbrauchs zur Summe aller Einzelverbräuche umzulegen.

Auszug und Mieterwechsel

Endet das Mietverhältnis, so hat eine Zwischenablesung zu erfolgen. Das Ergebnis ist bei der Abrechnung des verbrauchsabhängigen Teils der Kosten zu berücksichtigen. Die nach Wohnfläche umzulegenden Heizkosten sind nach der so genannten Gradtagzahlentabelle aufzuteilen. Diese berücksichtigt den jahreszeitlich unterschiedlichen Heizenergieverbrauch. Beispielsweise werden im Januar 17 % und im April 8 % der Jahresheizenergie verbraucht. Die Warmwasserkosten werden zeitanteilig verteilt.

Ist zu erwarten, dass bei der Zwischenablesung wegen der kurzen und/oder sommerlichen Nutzungszeit (z. B. Mai bis Juni) keine Einheiten ablesbar sind, so ist der Verbrauch ersatzweise mit Hilfe der Gradtagzahlentabelle zu bestimmen. Das gilt auch, wenn sich Mieter und Vermieter vertraglich darauf verständigt haben, keine Zwischenablesung vorzunehmen. Wird dem Ableser mieterseits der Zutritt zur Wohnung verweigert, so muss eine Schätzung nach Hausdurchschnitt oder Vorjahresverbräuchen erfolgen.

Recht auf Prüfung und Kürzung

Erstellt der Vermieter die Abrechnung ohne Berücksichtigung des individuell erfassten Verbrauchs, so können Mieter die auf sie entfallenden Kosten um 15 % kürzen. Dasselbe gilt, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass wegen fehlender, falscher oder defekter Erfassungsgeräte nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden kann. Auch wenn die Abrechnungsperiode und die Ablesezeiträume zu weit auseinander liegen, ist davon auszugehen, dass die abgelesenen Einheiten nicht verwertbar sind.

Unklarheiten, Widersprüche und mangelnde Plausibilität der Abrechnung sind in jedem Fall vom Vermieter auszuräumen. Ein Nachzahlungsanspruch besteht solange nicht. Nach Zugang der Abrechnung ist ausreichend Zeit zur Prüfung. Der Vermieter muss (auch einer bevollmächtigten Person vom Mieterverein) Einsicht in die Originalbelege gewähren. Wird dies verweigert, ist die Nachzahlung nicht fällig. MhM bietet eine fachlich versierte Überprüfung der Belege an. Rufen Sie dazu in der MhM-Zentrale an.

Die 3-jährige Verjährungsfrist beginnt am Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zugegangen ist. Die Abrechnung muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode vorlegen. Kommt er dem nicht nach, können die Vorauszahlungsbeträge als Druckmittel solange zurückbehalten werden, bis die Abrechnung erstellt ist.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung. Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: **040/431 394-0**



Achtung

Die Abrechnung muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode vorlegen. Bei einer verspäteten Vorlage kann er keine Nachzahlungen mehr verlangen (§ 556 Abs. 3 BGB). Der Mieter muss mögliche Einwendungen innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung erheben, sonst kann er sie nicht mehr geltend machen.

Eine häufige Fehlerquelle können die Mieter vorab selbst klären: Sind vom Vermieter auch alle Vorauszahlungen berücksichtigt worden? Wenn nicht, ist die Abrechnung bereits aus diesem Grunde zu korrigieren.

Wie hoch waren die durchschnittlichen Heizkosten?

Die Kosten der in einem Gebäude verbrauchten Heizenergie hängen im Wesentlichen von der Größe des Objekts und der Qualität der Gebäudehülle ab. Die folgenden Durchschnittswerte gelten für Gebäude mit 500 bis 1000 m² Fläche ohne zentrale Warmwasserversorgung.

Durchschnittliche Heizkosten in 2012

Angaben in Euro

	niedrig	mittel	erhöht	sehr hoch
Fernwärme	bis 0,70	0,70–1,05	1,05–1,61	über 1,61
Ölheizung	bis 0,82	0,82–1,20	1,20–1,68	über 1,68
Gasheizung	bis 0,68	0,68–0,98	0,98–1,42	über 1,42

Bitte beachten Sie, dass diese Werte nur der Orientierung und Einordnung dienen. Hohe Werte müssen nicht unbedingt falsch sein.

Stand 09/2013

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de