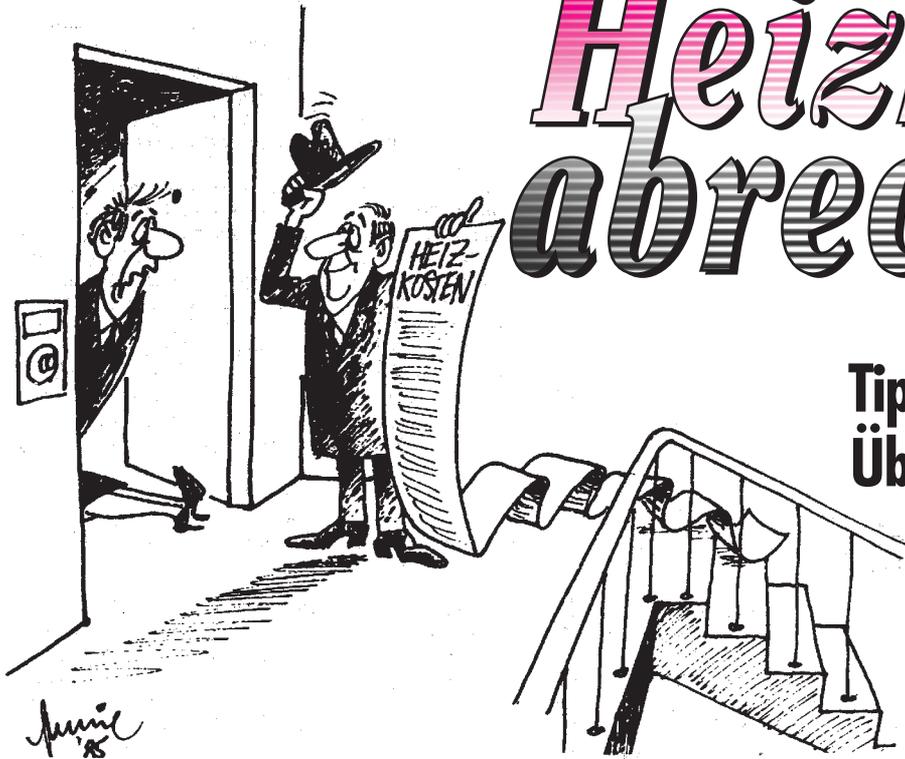


# Heizkosten- abrechnung



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

### 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 Kessel befindet. Sie sollten hierbei beachten, dass der Anfangsbestand mit dem Restbestand des Vorjahres übereinstimmen muss.

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 weitmöglichst Mengenrabatte und Sommerpreise wahrnehmen, wie es auch ein Vermieter täte, der die Kosten nicht an die Mieter/innen weiterreichen könnte. Weisen Sie Ihren Vermieter auf seine Pflicht zur Einhaltung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit hin.

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

Bei Einspeisung der Heizenergie aus dem Fernwärmenetz wird wie folgt verfahren: Das Fernheizwerk berechnet dem Gebäudeeigentümer einen monatlichen Betrag für die Lieferung der Fernwärme. Dieser Betrag wird in der Abrechnung von Ihrem Vermieter aufgeführt. Bei allen Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben. Haben Sie Zweifel an der Höhe des Betrags, so können Sie Einsicht in die Unterlagen des Vermieters nehmen oder den Vermieter um Zusendung von Kopien bitten (Näheres siehe unter „Unzureichende Abrechnung“).

### Betriebsstrom

Der Betriebsstrom einer Heizung sollte durch einen separaten Zähler gemessen werden. Mit Strom werden die Regelungsanlage, die Umwälz- und die Ölpumpe betrieben. Die Kosten liegen etwa bei 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

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 stark gestiegen sind, stellt sich die Frage, ob für die Nachzahlung andere Gründe vorliegen. Sollte dies etwa am verschwenderischen Umgang mit der wertvollen Energie liegen oder hat sich ein Fehler in die Abrechnung eingeschlichen oder sind etwa technische Mängel die Ursache?

Gerade wenn die Abrechnung undurchschaubar erscheint, ist eine Prüfung angebracht: In dem Zahlenwirrwarr verbergen sich möglicherweise Kosten, die allein vom Vermieter zu tragen sind.

Mit dieser Infoschrift wollen wir Ihnen helfen, die Heizkostenabrechnung zu entschlüsseln und mögliche Fehler herauszufinden.

### ■ Welche Kosten sind umlagefähig?

Die Abrechnung darf nur die Kosten der Versorgung mit Wärme enthalten, die in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) aufgeführt sind:

1. Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung
2. Kosten des Betriebsstroms
3. Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
4. Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann
5. Kosten der Reinigung der Anlage einschließlich der Abgasanlage und des Betriebsraums
6. Kosten der Emissionsmessung
7. Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung
8. Kosten der Verwendung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung

Hat Ihr Vermieter 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 (BGH, VIII ZR 84/04). Lassen Sie sich in diesem Fall beraten.

## 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 durch die Kosten des Hauswirts abgedeckt sein.

## Wartungskosten

Als Wartung bezeichnet man die Kontrolle der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung der Anlage. Reparaturkosten sind keine Wartungskosten! Die Wartungskosten betragen in der Regel ebenfalls etwa 3% bis 5% der Brennstoffkosten.

## Reinigungskosten

Die Reinigung der Anlage wird üblicherweise vom Hauswart übernommen und taucht insofern bei den kalten Betriebskosten auf.

## Emissionsmessung

Eine Messung der Abgaswerte ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschrieben und wird einmal pro Jahr durch den Schornsteinfeger durchgeführt. Hier werden zumeist auch die Schornsteinfegerkosten mit abgerechnet. Selbstverständlich dürfen diese dann nicht noch einmal in die kalten Betriebskosten einfließen.

## Verbrauchserfassung

Die Kosten der Verbrauchserfassung umfassen:

- das Ablesen der Heizkostenverteiler
- die Wartung und Eichung von Zählern
- das Erstellen der Heizkostenabrechnung

Bei Verbrauchserfassung durch Heizkostenverteiler mit Verdunstungsprinzip gehört auch das Austauschen der Messröhrchen zur Verbrauchserfassung. Die Verbrauchserfassung wird zumeist von Abrechnungsfirmen geleistet.

Andere als die hier genannten Kosten sind nicht umlagefähig.

## Abrechnungspflicht des Vermieters

Über die Heizkosten ist jährlich abzurechnen. Die Heizkostenverordnung enthält zum Abrechnungszeitraum und zur Abrechnungsfrist keine Bestimmungen. In der Regel sehen die heutigen Formularmietverträge die Verpflichtung des Vermieters vor, über die geleisteten Heizkostenvorschüsse bis zu einem bestimmten Termin nach Beendigung der Heizperiode abzurechnen.

Beachten Sie: Die mietvertraglichen Vereinbarungen gehen den gesetzlichen Fristen vor, es sei denn, die Abrechnungsfrist ist mit einem Zeitraum von mehr als zwölf Monaten angegeben. Lassen Sie sich beraten, wenn Sie unsicher sind.

Aber auch ohne mietvertragliche Vereinbarung haben Sie Anspruch auf fristgerechte Abrechnung: 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 die Frist von zwölf Monaten, so kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen (Ausschlussfrist), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Auch Mieter/innen müssen dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten Einwendungen gegen die Abrechnung mitteilen. Aber auch hier gilt: Haben Sie die Verspätung nicht zu vertreten, greift die Ausschlussfrist nicht.

## Heizkostenabrechnung

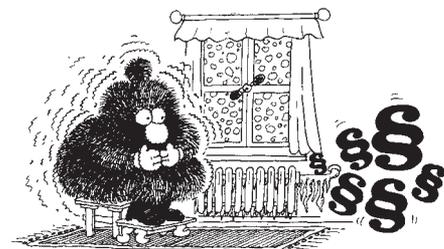
Der Vermieter kann von allen Mieter/innen angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen (§ 556 Abs. 2 BGB). Die Höhe sollte an den tatsächlich zu erwartenden Kosten ausgerichtet sein. In § 259 BGB sind die Art und Weise der Abrechnung geregelt: „Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.“

### Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung muss (wie die Abrechnung der kalten Betriebskosten) klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein sowie folgende Angaben enthalten:

1. Vertragspartner
  2. Abrechner
  3. Abrechnungszeitraum
  4. Brennstoffverbrauch und -kosten:
    - a) bei leitungsgebundener Versorgung (Erdgas): Menge und Kosten der abgenommenen Brennstoffe während des Abrechnungszeitraums
    - b) bei nicht leitungsgebundener Versorgung (Öl, Koks):
      - Anfangsbestand (= Endbestand der letzten Abrechnung) und dessen Preis
      - Lieferungen während des Abrechnungszeitraums (Lieferdatum, Menge und Preis)
      - Endbestand und dessen Preis
- (Bei beiden Versorgungsarten ist der Gesamtverbrauch nach Menge und Kosten anzugeben.)
5. Verbrauch und Kosten des Betriebsstroms
  6. weitere Betriebskosten (getrennt nach Grund und Art)
  7. Vorwegabzug (z. B. für Trockenheizen oder auch für Gewerberäume mit überdurchschnittlichem Wärmebedarf)
  8. Gesamtbetrag
  9. Verteilungsmaßstab
  10. Verbrauchsunabhängige und verbrauchsabhängige Kosten für das gesamte Gebäude und je Einheit
  11. Umlegungsmaßstab und Kostenverteilung (Verteilerschlüssel)
  12. geleistete Vorauszahlung
  13. Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlungsbetrag)

Erscheinen Ihnen einzelne Posten zu hoch, sollten Sie Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen oder von Ihrem Vermieter Belege anfordern. Schließen Sie sich mit anderen Mieter/innen im Haus zusammen und gehen Sie gemeinsam zu Ihrem Vermieter/Ihrer Hausverwaltung. Auch wenn die Abrechnung durch eine Abrechnungsfirma angefertigt wurde, bleibt Ihr Vermieter als Ihr Vertragspartner für die ordnungsgemäße Abrechnung verantwortlich.



## Erfassung des Verbrauchs

Die Heizkostenverordnung legt in § 4 fest, dass der Vermieter verpflichtet ist, den anteiligen Verbrauch der Mieter/innen an Wärme zu erfassen.

Will der Vermieter die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten, so hat er dies den Mieter/innen unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen. Die Maßnahme ist unzulässig, wenn innerhalb eines Monats die Mehrheit der Mieter/innen widerspricht.

Werden Heizkostenverteiler (Näheres siehe unter „Verbrauchsmessung“) erst im Verlauf einer Heizperiode installiert, so beginnt die verbrauchsabhängige Abrechnung erst ab der folgenden Verbrauchs- und Abrechnungsperiode.

Rechnet der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig ab, haben die Mieter/innen gemäß § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung das Recht, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen.

Die Ausnahmen, bei denen der Vermieter von der Pflicht zur Verbrauchserfassung und Abrechnung nach Verbrauch befreit ist, nennt § 11 der Heizkostenverordnung. Das Kürzungsrecht entfällt dann. Das trifft in folgenden Fällen zu:

- in Wohnungen mit dezentraler Wärmeversorgung (Gasetagenheizung oder Einzelöfen)
- in Alters-, Pflege- und Studentenheimen
- in Zweifamilienhäusern, sofern eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird
- bei ausdrücklicher Befreiung durch die zuständige Behörde
- bei Unwirtschaftlichkeit wegen unverhältnismäßig hoher Kosten der Verbrauchserfassung
- wenn der Nutzer keinen Einfluss auf den Wärmeverbrauch ausüben kann (letzteres in Häusern, die vor dem 01.07.1981 bezugsfertig waren bzw. bei preisgebundenem Wohnraum vor dem 01.08.1984).

Der Gebäudeeigentümer kann selbst feststellen, ob eine der letztgenannten Ausnahmen vorliegt und sollte seine Entscheidung den Mieter/innen mitteilen. Diese Entscheidung können Sie im Streitfall gerichtlich überprüfen lassen.

## Verbrauchsmessung

Da elektronische Messgeräte oder Wärmehähler relativ teuer sind, werden in der Regel am Heizkörper angebrachte Heizkostenverteiler zur Verbrauchserfassung benutzt. Diese Heizkostenverteiler arbeiten meistens mit dem so genannten Verdunstungsprinzip und bestehen aus Messröhrchen, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper abgegebenen Wärme langsam verdunstet. Als Maßstab für den Wärmeverbrauch gilt somit 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 ansprechen, kann auch bei kalten Heizkörpern Verdunstung stattfinden. Diese Ungenauigkeiten müssen die Mieter/innen jedoch hinnehmen (BGH, VIII ZR 133/85). Die so genannte Kaltverdunstung soll dadurch ausgeglichen werden, dass die Messröhrchen beim Einbau bis über die Nullmarke hinaus gefüllt sind. Doch bei unterschiedlich hoher Kaltverdunstung nützt dies wenig.

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 Wärmestau 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 75 % der Heizkörperbauhöhe montiert sind.
- Teilen Sie Beschädigungen unverzüglich dem Vermieter mit.

Zunehmend gibt es auch elektronische Heizkostenverteiler, die nicht nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sondern die Differenz zwischen der Heizkörperoberflächentemperatur und der Raumluft errechnen. Zum Teil werden die elektronischen Heizkostenverteiler per Funk abgelesen, sodass die Ablesefirma die Wohnung nicht betreten muss. Dem steht aber der Nachteil entgegen, dass Sie keinen Ablesebeleg erhalten. Lassen Sie sich vom Vermieter ausreichend über die Funktionsweise der Heizkostenverteiler unterrichten.

## Ablesevorgang

Der Termin, an dem die Ablesefirma kommt, muss mindestens eine Woche vorher durch einen gut sichtbaren Aushang im Hausflur angekündigt werden. Sie sind verpflichtet, der Ablesefirma den Zugang zu Ihrer Wohnung zu ermöglichen. Sollte Ihnen allerdings der erste Termin ungelungen sein, so haben Sie durchaus das Recht, einen Ersatztermin zu vereinbaren. Dafür dürfen Ihnen keine zusätzlichen Kosten in Rechnung gestellt werden!

Vor dem Termin sollten Sie die Heizkostenverteiler selbst ablesen und die Werte notieren (Raum, Lage des Heizkörpers, Nr. des Geräts). So haben Sie eine

Vergleichsmöglichkeit mit dem Ableseergebnis der Firma. Lassen Sie sich eine Kopie oder einen Durchschlag des Ableseprotokolls geben, vor allem wenn Sie das Ableseprotokoll unterschreiben sollen. Dazu ist die Ablesefirma verpflichtet. Stimmen die Werte nicht überein, so sollten Sie das Protokoll nicht unterschreiben und bei Ihrem Vermieter schriftlich Widerspruch einlegen.

hängige Kosten aufgeteilt. Durch § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung ist festgelegt, dass mindestens 50% und höchstens 70% der Gesamtkosten nach Verbrauch abgerechnet werden sollen, der andere Teil (also 30% bis 50%) wird nach Fläche abgerechnet. Eine Änderung des Umlagemaßstabs ist nur in Ausnahmefällen zulässig (§ 6 Abs. 4 HeizkostenV).

## HEIZKOSTENABRECHNUNG (BEISPIEL)

**Vermieter:** *Gustav Geldsack*  
**Anschrift:** *Dagobertstraße 1*

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

**Abrechnung erstellt am:** *25.09.05*  
**Abrechnungszeitraum:** *01.04.04-31.03.05*

**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	01.04.04	7.000 l	2.660 Euro
Lieferung	24.08.04	15.000 l	5.700 Euro
Lieferung	07.01.05	10.000 l	3.800 Euro
Lieferung	24.02.05	8.000 l	3.040 Euro
abzügl. Endbestand	31.03.05	-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

<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>

Nach dem Ablesen wird bei den Heizkostenverteilern mit Verdunstungsprinzip ein neues Messröhrchen eingelegt. Bitte überprüfen Sie, ob das neue Röhrchen keinen Verbrauch anzeigt: Die Anzeige muss leicht über Null stehen. Bei elektronischen Heizkostenverteilern werden in der Regel keine Ablesebelege durch die Ablesefirmen erstellt. Um so wichtiger ist es dann, dass Sie die Werte vor dem Ablesetermin selbst notieren.

## Umlagemaßstab

Die Gesamtkosten einer Wirtschaftseinheit werden in verbrauchsabhängige und verbrauchsun-

## Verbrauchsabhängiger Teil der Heizkosten

Zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Teils der Heizkostenabrechnung werden die Enderfassungsgeräte abgelesen. Dabei wird der Verbrauch in einer einzelnen Wohnung 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.

## Verbrauchsunabhängiger Teil der Heizkosten

Ähnliches gilt für die zugrunde gelegte Fläche, nach der der verbrauchsunabhängige Teil der Heizkosten abgerechnet wird. Der Vermieter hat die Wahl, ob er die Verteilung nach der Wohnfläche, nach der beheizbaren Fläche oder nach dem umbauten Raum (Quadratmeter x Höhe der Räume) vornimmt. Wichtig ist, dass der Maßstab für alle Wohnungen im Haus gleich ist.

Wenn die Grundrisse der Wohnungen sehr unterschiedlich sind (manche mit und manche ohne Balkon, mit oder ohne großen Flur usw.) und dadurch der beheizbare Teil der Wohnungen sehr unterschiedlich ist, wird eine Abrechnung nach beheizbarer Fläche zu mehr Gerechtigkeit führen. Sie haben jedoch keine Rechte, die Sie diesbezüglich gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. Sie sollten dann versuchen, mit ihm darüber zu verhandeln.

## ■ Mieterwechsel

In aller Regel werden Sie eine neue Wohnung nicht genau zu Beginn des Abrechnungszeitraums beziehen (bzw. Ihre alte Wohnung nicht mit Ende des Abrechnungszeitraums verlassen). Daher wird eine Zwischenablesung erforderlich (§ 9 b HeizkostenV), zu der Ihr Vermieter (von engen Ausnahmen abgesehen) verpflichtet ist.

Sie sollten bei der Zwischenablesung genauso verfahren wie bei der normalen 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 so genannten Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig ermittelt. Diese Gradtagszahlentabelle weist jedem Monat einen bestimmten Promilleanteil zu, der die Außentemperatur berücksichtigt. Dadurch findet eine Gewichtung nach Jahreszeit statt und gegenüber der zeitanteiligen Abrechnung wird ein höheres Maß an Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung gewährleistet. Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder aus technischen Gründen nicht sinnvoll, sind die gesamten Kosten nach der Gradtagszahlentabelle oder zeitanteilig zu verteilen.

Oft verlangen die Vermieter bei Mieterwechsel eine Nutzerwechselgebühr. Wer diese zu tragen hat, richtet sich nach der mietvertraglichen Vereinbarung. Für den Fall, dass vertraglich nichts vereinbart wurde, ist die Verteilung der Kosten umstritten und die Rechtsprechung uneinheitlich. Sie sollten sich in diesem Fall beraten lassen.

## ■ Leerstand

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

## ■ Gewerbe

Beindet sich in Ihrem Haus ein Gewerbebetrieb, bei dem ein überdurchschnittlicher Verbrauch infrage kommt (Sauna, Massage o.ä.), so darf dieser Mehrverbrauch nicht zu Ihren Lasten gehen. Bei der Abrechnung sollten die Grund- und Verbrauchskosten nach Nutzergruppen aufgeteilt und abgerechnet werden.

## ■ Trockenheizen

Mehrkosten, die durch Trockenheizen von Räumen in einem Neubau oder durch Probeheizen nach Reparaturen entstehen, sind vom Vermieter zu tragen. Für Trockenheizen wird von den Gerichten ein pauschaler Abschlag von 15% bis 25% für gerechtfertigt gehalten.

Lassen Sie sich in einer Beratungsstelle anwaltlich beraten, wenn Sie von einem der oben genannten Probleme betroffen sind.

## ■ Warmwasserkosten (bei verbundenen Anlagen)

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 (Brennstoffkosten usw. – wie bei den Heizkosten). Bei diesen so genannten verbundenen Anlagen ist zunächst nur der Gesamtverbrauch an Heizenergie bekannt.

Daher muss noch eine Aufteilung in Heizkosten und Warmwasserkosten vorgenommen werden (§ 9 HeizkostenV). Die anteiligen Warmwasserbereitungskosten können auf zwei Wegen ermittelt werden:

1) Wenn die verbrauchte Warmwassermenge sowie die mittlere Warmwassertemperatur bekannt ist, werden die anteiligen Warmwasserbereitungskosten nach einer Formel (§ 9 Abs. 2 HeizkostenV) berechnet.

2) Wenn diese beiden Größen nicht bekannt sind, werden pauschal 18% der gesamten Heizkosten für die Warmwasserbereitung angesetzt.

Der Vermieter ist bei der Warmwasserlieferung genauso wie bei der Wärmelieferung verpflichtet, Geräte zur Verbrauchserfassung bereitzustellen. Die Aufteilung der entstandenen 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

Solange Sie keine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung erhalten haben, brauchen Sie auch nicht nachzuzahlen. Wenn Sie Zweifel an den aufgeführten Kosten haben, sollten Sie die Belege beim Vermieter einsehen. Die Einsicht ist am Ort der Mietwohnung (d.h. in Berlin) zu gewähren, auch wenn der Vermieter seinen Sitz außerhalb hat. Sie können sich auch Kopien der Belege gegen Erstattung der Kopierkosten zuschicken lassen (0,25 Euro pro Kopie sind nach Ansicht der meisten Gerichte ein angemessener Preis). Aber: Einen durchsetzbaren Anspruch auf Übersendung von Kopien haben nur die Mieter/innen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

## ■ 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 an Ihrer Wohnung oder am Gebäude bauliche Mängel vorliegen wie z. B. schlechte Wärmedämmung, feuchte Wände oder undichte Fenster und Türen.

Auch technische Mängel der Heizungsanlage können die Ursache für überdurchschnittlich hohe Heizkosten sein, wie z. B. eine veraltete Heizungsanlage, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, nicht regulierbare Ventile und mangelhafte Entlüftung der Heizkörper. Lassen Sie sich in solchen Fällen beraten.

## ■ Heizpflicht und Raumtemperatur

Der Vermieter muss während der Heizperiode dafür sorgen, dass in der Wohnung tagsüber zwischen 6 und 24 Uhr die mietvertraglich vereinbarten Raumtemperaturen erreicht werden. Sind im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen, gelten Temperaturen von 20 bis 22°C in Wohnräumen sowie Küchen und 23°C in Bädern als ausreichend.

In nicht zum ständigen Aufenthalt bestimmten Räumen (z. B. Schlafzimmer und Flur) wird eine Temperatur von 18°C üblicherweise als angemessen angesehen. Nachts kann eine Absenkung auf 16°C noch zulässig sein.

Bei Kälteeinbrüchen außerhalb der Heizperiode muss geheizt werden, wenn die Außentemperatur drei Tage lang um 21 Uhr unter 12°C liegt oder alle Mieter/innen dies verlangen.

Sollte Ihre Wohnung nur unzureichend oder gar nicht beheizbar sein, so haben Sie ein Recht auf Mietminderung.

Da die Mieter/innen die Unterbeheizung zu beweisen haben, empfiehlt es sich, täglich Temperaturmessungen in sämtlichen Räumen vorzunehmen und diese tabellarisch festzuhalten. Die Messung hat in der Mitte des Raums ca. einen Meter über dem Fußboden zu erfolgen. Die Höhe der Mietminderung wird nach dem Grad der Beeinträchtigung berechnet. Die Minderungssätze schwanken zwischen 10% und 100% (Letzteres bei völligem Heizungsausfall in den Wintermonaten). Lassen Sie sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten, bevor Sie die Miete mindern.

Führen Schäden oder Mängel an der Heizung zu ungenügender, nicht vertragsgemäßer Raumtemperatur, so können die Mieter/innen neben der Mietminderung Schadensersatz geltend machen (z. B. für den Betrieb eines Heizradiators). Ein durchsetzbarer Anspruch auf Schadensersatz setzt das Verschulden des Vermieters voraus – z. B. durch unterlassene Mängelbeseitigung (Verschuldenshaftung). Das gilt auch, wenn der Vermieter den Mangel trotz Fristsetzung nicht beseitigt hat (Verzugshaftung).

Heizt der Vermieter trotz Aufforderung nicht oder nicht ausreichend, so sollten Sie sich beraten lassen, wie Sie Ihr Recht auf Mietminderung und Mängelbeseitigung am besten durchsetzen.

**Beachten Sie bitte: Diese Infoschrift ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Bei Zweifeln an der Ordnungsmäßigkeit der Heizkostenabrechnung sollten Sie sich in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten lassen.**



**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 Yorkstraße 10963 Berlin

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