

Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung

Die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ist durch die Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) zwingend vorgeschrieben (vgl. Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.2021, BGBl I. S. 4964). Die Abrechnungen sind nicht immer verständlich, zumal ein Teil der Heizkosten nach Verbrauch und der Rest regelmäßig nach qm Wohnfläche umgelegt werden. Deshalb sollten Sie bei der Überprüfung der Abrechnungen folgende Hinweise beachten:

1. Verbrauchsabhängige Abrechnung

Heiz- und Warmwasserkosten müssen zu mindestens 50, höchstens jedoch 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch der einzelnen Mieter abgerechnet werden. Dies schreibt die Heizkostenverordnung bindend vor. Inklusiv-Warmmieten oder Festbeträge für die Heizung sind folglich im Grundsatz unzulässig (vgl. § 2 HeizkostenVO).

Für bestimmte Gebäude wird gesetzlich der Verteilungsmaßstab 30:70 (30 Prozent Grundkosten zu 70 Prozent Verbrauchskosten) zwingend festgeschrieben (§ 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenVO, vgl. auch BGH v. 16.1.2019 - VIII ZR 113/17 -). Dies gilt für Gebäude bei denen folgende drei Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 wird nicht erfüllt,
- das Objekt wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt und
- die freiliegenden Strangleitungen der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt.

Fehlt es an diesen drei Voraussetzungen (z.B. bei Beheizung durch Fernwärme) ist nach wie vor der Maßstab 50:50 oder 40:60 zulässig.

Nach § 10 HeizkostenVO können in einem Mietvertrag aber auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen **vereinbart** werden (BGH v. 30.1.2019 - XII ZR 46/18 -).

Der Gebäudeeigentümer kann die Abrechnungsmaßstäbe für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern gemäß § 6 Abs. 4 HeizkostenVO ändern, unter anderem dann, wenn ein sachgerechter Grund hierfür vorliegt.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Abrechnung nach Verbrauch sind in einigen Bereichen zulässig: bei älteren Einrohrheizungen, bei Solaranlagen, bei Wär-

merückgewinnung bzw. Kraft-Wärme-Kopplung, bei sog. „Passivhäusern“, in Zweifamilienhäusern (sofern eine der beiden Wohnungen vom Vermieter selbst genutzt wird), in Alters-, Studenten- und Lehrlingsheimen sowie bei ausdrücklicher Befreiung durch die zuständige Behörde (§ 11 HeizkostenVO).

Die verbrauchsabhängige Abrechnung kann auch entfallen, wenn die Maßnahmen zur Verbrauchserfassung unwirtschaftlich sind. § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkostenVO erklärt, dass dies der Fall ist, wenn „das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können.“

2. Sonderfall „Rohrwärme“

Rohrwärme ist Heizwärme, die jedoch nicht von Heizkörpern, sondern von Heizleitungen in beheizbaren Räumen abgegeben wird. Besonders bei Einrohrheizungen stammt ein erheblicher Anteil dieser Wärme von ungedämmten Heizleitungen. Einrohrheizung besagt, dass alle Heizkörper eines Strangs nur über ein Rohr versorgt werden. Nennenswerte Rohrwärmeabgabe kann jedoch auch bei Zweirohrheizungen entstehen, wenn Heizleitungen in beheizbaren Räumen unzureichend gedämmt sind. Elektronische Heizkostenverteiler werden in der Regel an Heizkörpern montiert und erfassen systembedingt die Wärme der Heizkörper. Wärme, die von un- oder schlecht gedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, bleibt dadurch unberücksichtigt. Da sich die Verteilung der verbrauchsabhängig zu verteilenden Heizkosten nach den erfassten Einheiten richtet, kommt es zu Verzerrungen bei der Kostenverteilung. Ein Teil der Nutzer profitiert von der Wärme, die über die Rohrleitungen abgegeben wird, die übrigen Nutzer tragen diese Kosten mit.

Was ist bei Rohrwärme zu tun?

Die Richtlinie VDI 2077 – enthält ein „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“. Diese Richtlinie darf gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO angewendet werden.

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO - und somit auch die VDI 2077 - ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar (BGH v. 15.3.2017 - VIII ZR 5/16 -).



Wie funktioniert die rechnerische Berücksichtigung nach VDI 2077?

Es wird berechnet, wie viel Wärme die Rohre abgegeben haben. Jedem Nutzer werden zusätzliche Verbrauchseinheiten für die Rohrwärme zugewiesen und in der Heizkostenabrechnung ausgewiesen. Da die Gesamtsumme der Verbrauchseinheiten steigt, sinken die Kosten pro Verbrauchseinheit. Für das gesamte Gebäude bleiben die Heizkosten jedoch gleich. Das Rohrwärme Korrekturverfahren nach VDI 2077 stellt somit sicher, dass die erzeugte Wärme in dem betroffenen Gebäude gerecht nach Nutzung verteilt wird.

Im Übrigen berührt es die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht, wenn der Vermieter zwar auf die Anwendung der VDI 2077 hingewiesen hat, jedoch deren technische Anwendungsvoraussetzungen nicht (vollständig) mitgeteilt hat. Es steht der formellen Ordnungsgemäßheit auch nicht entgegen, wenn der Vermieter den Anteil der Niedrigverbraucher sowie die Standardabweichung nicht wiedergibt (BGH v. 6.5.2015 - VIII ZR 193/14 -).

3. Vorauszahlungen

Der Vermieter kann von allen Mietern angemessene monatliche Vorauszahlungen verlangen, d.h. in Höhe der Heizkosten, die aufgrund des Verbrauchs der Vorjahre voraussichtlich zu erwarten sind. Derzeit liegen angemessene Vorauszahlungen in Berlin im Durchschnitt bei 0,90 € bis 1,80 € je Quadratmeter Wohnfläche. Ergibt die Abrechnung am Ende, dass Ihre Vorauszahlungen erheblich höher als Ihr tatsächlicher Verbrauch waren, so können Sie eine entsprechende Senkung Ihrer Vorschüsse verlangen.

4. Abrechnungszeitraum

Die entstandenen Heizkosten müssen jährlich abgelesen und abgerechnet werden; der Abrechnungszeitraum richtet sich nach Ihrem Mietvertrag meist wird nach Ende der Heizperiode abgelesen und diese auf die Zeit vom 1.10. bis 30.4. festgelegt.

Die Abrechnung muss nach § 556 Abs. 3 BGB bzw. nach § 20 NMV spätestens zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode erfolgen. Rechnet der Vermieter trotz Aufforderung nicht ab, so haben Sie das Recht, ihm die Einstellung Ihrer Vorauszahlungen anzukündigen; Nachforderungen kann der Vermieter nur dann noch erheben, wenn er die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

5. Anforderungen an die Heizkostenabrechnung

Die Abrechnung muss (so wie bei den kalten Betriebs-

kosten) klar, übersichtlich und aus sich heraus verständlich sein. Sie muss folgende Angaben enthalten:

- Abrechnungszeitraum,
- gesamte Brennstoffkosten,
- sonstige Kosten,
- Umlageschlüssel
- (beheizte) Fläche Ihrer Wohnung,
- der bei Ihnen gemessene Verbrauch,
- die von Ihnen geleisteten Vorauszahlungen und
- die für Sie fällige Rück- oder Nachzahlung.

Die Abrechnung wird heute fast immer von sogenannten Wärmemessdiensten erstellt - dies ändert jedoch nichts daran, dass der Vermieter Ihr Vertragspartner und damit verantwortlich für eine korrekte Abrechnung bleibt. Der Vermieter ist nur dann nicht für die Abrechnung verantwortlich, wenn Sie einen Vertrag abgeschlossen haben, wonach Sie die Energie selbst direkt von einem Unternehmen beziehen, so wie es meist bei Nachtstromöfen und Gasetagenheizungen der Fall ist.

Zulässig ist es auch, dass der Vermieter die Heizenergie pauschal von einem Unternehmen bezieht oder seine Heizungsanlage an ein Unternehmen verpachtet (Fernwärme oder auch „Wärmecontracting“, vgl. § 556 c BGB). Ein solches Unternehmen kann einen frei kalkulierten Wärmepreis verlangen, der in der jährlichen Abrechnung für den Mieter nicht aufgeschlüsselt zu werden braucht und oft weit höher liegt als die sonst üblichen Heizkosten.

6. Aufstellung der gesamten Heizkosten

Die Abrechnung darf nur diejenigen Betriebskosten der zentralen Heizungsanlage enthalten, die in § 7 II der HeizkostenVO ausdrücklich aufgeführt sind. Zu den umlagefähigen Heizkosten selbst zählen neben den Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung noch die folgenden weiteren Kosten:

- die Kosten des Betriebsstroms,
- die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- die Kosten der regelmäßigen Überprüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Sicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann,
- die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes,
- die Kosten der Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie Schornsteinfegerkosten,
- die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung,
- die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung selbst,





- und schließlich die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation nach § 6 a HeizkostenVO.

Brennstoffkosten

Bei Gas und Strom sind die vom Zähler abgelesenen Mengen anzugeben. Eine ordnungsgemäße Abrechnung über sonstige Brennstoffkosten erfordert die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten.

Der Vermieter ist verpflichtet wirtschaftlich einzukaufen d.h., die Preise zu vergleichen sowie Mengenrabatte und Sommerpreise weitmöglichst wahrzunehmen - die marktüblichen Preise können Sie über die

Verbraucherzentrale Berlin e.V.
 Ordensmeisterstr. 15–16, 12099 Berlin
 Tel. 2 14 85-0, Fax 2 11 72 01
mail@verbraucherzentrale-berlin.de
www.verbraucherzentrale-berlin.de

erfragen. Es dürfen nur die tatsächlich gezahlten Preise berechnet werden - Mengenrabatte u.ä. sind weiterzugeben. Der geschätzte Restbestand an Brennstoff darf erst im nächsten Jahr berechnet werden.

Die im Folgenden aufgeführten Kosten sind die **Heiznebenkosten** - sie sollten alle zusammen maximal 15 Prozent der Brennstoffkosten (bei kleineren Mietshäusern 20 Prozent) ausmachen:

Betriebsstrom

Die Stromkosten der Heizung sollten max. 3 bis 5 Prozent der Brennstoffkosten ausmachen. Sie sollten durch einen eigenen Zähler gemessen werden:

Bedienungskosten

Nur tatsächlich angefallene Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege dürfen berechnet werden. Meist sind diese bereits im Hauswartlohn (= kalte Betriebskosten) enthalten oder die Anlagen arbeiten vollautomatisch.

Wartungskosten

Sie sollten max. 3 bis 5 Prozent der Brennstoffkosten ausmachen. Berechnet werden darf nur die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit sowie die Einstellung des Brenners. Die oft auf gleicher Rechnung aufgeführten Reparaturen sind nicht umlegbar! Bei Vollwartungsverträgen, die Reparaturarbeiten einschließen, muss deshalb nach der Rechtsprechung ein Abschlag von mindestens 20 Prozent vorgenommen werden.

Reinigungskosten

Sind normalerweise im Hauswartlohn (= kalte Betriebskosten) enthalten. Öltanks werden meist alle

vier Jahre gereinigt: die Kosten können dann auf jedes Jahr verteilt werden.

Immissionsmessung

Die Messung der Abgaswerte durch den Schornsteinfeger ist nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorgeschrieben. Auch die normalen Schornsteinfegerkosten dürfen hier aufgeführt werden - achten Sie aber darauf, dass diese nicht bei den kalten Betriebskosten nochmals auftauchen!

Verbrauchserfassungskosten

Zu den Kosten der Verbrauchserfassung zählen das Ablesen und Austauschen der Messgeräte, die Eichung von Zählern und das Erstellen der Abrechnung durch eine Firma. Leasingkosten für die Messgeräte sind nur dann umlegbar, wenn die Mehrheit der Mieter dem Leasing zugestimmt hat (*siehe hierzu unser Info Nr. 16*).

7. Berechnung der Warmwasserkosten

Die oben errechneten Gesamtkosten der Heizung müssen falls auch Warmwasser über die Heizanlage produziert wird, zunächst in Heizkosten und Warmwasserkosten aufgeteilt werden. § 9 HeizkostenVO sieht zur Abtrennung der Warmwasserkosten, eine Dreistufigkeit vor:

1. Vorrangig ist mit einem Wärmezähler zu messen.
2. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, bietet die Vorschrift eine Formel zur Berechnung an. Unklar ist bislang noch, was unter einem unzumutbar hohen Aufwand zu verstehen ist.
3. Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, erfolgt mittels einer weiteren Formel eine pauschale Berechnung, die sich nach der Wohnfläche richtet.

Auch bei hohen **Wohnungseerständen** hat es grundsätzlich bei der vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch zu bleiben. Im Einzelfall kann der Vermieter aber nach §§ 241 Abs. 2, 242 BGB verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahin gehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50 % der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen (BGH v. 10.12.2014 - VIII ZR 9/14 -).





8. Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Mieter

Nachdem Heizkosten und Warmwasserkosten getrennt wurden, müssen sie nun auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden. Laut Heizkostenverordnung müssen mindestens 50, maximal 70 Prozent der Kosten verbrauchsabhängig verteilt werden – dafür werden messtechnische Ausstattungen benötigt (siehe Punkt 9). Die restlichen 50 bis 30 Prozent müssen nach Wohnfläche bzw. beheizter Fläche oder nach umbautem Raum (Kubikmeter) berechnet werden.

Die Abrechnung nach Wohnfläche statt beheizter Fläche kann zu großen Ungerechtigkeiten führen, wenn der Anteil der beheizten Flächen in den einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich ist, weil nicht alle im Haus z.B. Balkone oder unbeheizte Nebenräume haben.

Eine absolut gerechte Verteilung der Heizkosten kann es aber nicht geben - zum einen, weil alle Verbrauchserfassungen ungenau sind, zum anderen, weil alle Heizkosten nur teilweise durch individuelles Heizverhalten beeinflussbar sind. So können die einzelnen Wohnungen eines Hauses einen sehr unterschiedlichen objektiven Wärmeverbrauch haben: Wer unterm Dach oder über einem unbeheizten Keller wohnt, wer viele Außenwände hat oder der Wetterseite ausgesetzt ist oder wer für seinen Nachbarn mitheizen muss, der wird für die gleiche Raumtemperatur mehr Energie brauchen als andere. Deshalb ist die theoretisch auch mögliche Abrechnung nur nach Verbrauch keinesfalls zu empfehlen. Fachleute halten vielmehr einen Schlüssel von 50/50 für optimal.

Unbedingt beachten sollten Sie jedoch:

- Für leerstehende Wohnungen muss der Vermieter die Heizkosten selbst tragen.
- Für Gewerberäume mit überdurchschnittlichen Wärmebedarf müssen die Heizkosten gesondert gemessen und berechnet werden
- Werden Heizung oder Warmwasser nicht vorschriftsgemäß verbrauchsabhängig abgerechnet, haben Sie nach § 12 der HeizkostenVO das Recht, die Ihnen berechneten Kosten um 15 Prozent zu kürzen (siehe Punkt 16).

9. Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung

Verdunsterröhrchen

Früher waren sie üblich. Heute werden sie nur noch vereinzelt verwandt: Verdunsterröhrchen, in denen eine Flüssigkeit entsprechend der vom Heizkörper ab-

gegebenen Wärme langsam verdunstet. Die Menge der verdunsteten Flüssigkeit kann an einer Strichskala des Röhrchens abgelesen werden. Aus der Anzahl dieser Striche können die von Ihnen verbrauchten Heizkosten errechnet werden. Die Verbrauchserfassungsgeräte messen genau genommen nicht den eigentlichen Verbrauch, sondern geben nur einen Verhältniswert im Vergleich zu den Verbräuchen der anderen Mieter eines Hauses an, weshalb sie auch **Heizkostenverteiler** genannt werden. Die aus diesen Geräten abgelesenen Werte müssen daher zunächst umgerechnet werden, bevor sich der direkte Kostenanteil für eine Wohnung ermitteln lässt.

Leider sind die Röhrchen recht ungenau. Die Verdunstung entspricht nicht immer der tatsächlich entnommenen Wärmemenge, und die Röhrchen reagieren auch auf andere Wärmequellen im Raum. Diese Ungenauigkeit müssen Sie als Mieter hinnehmen (BGH v. 9.4.1986 - VIII ZR 133/85 -). Zum richtigen Umgang mit Heizkostenverteilern aller Art erfahren Sie Näheres (z.B. zu Montage- und Skalierungsfehlern) in unserem *Info Nr. 32*.

Elektronische Heizkostenverteiler

Elektronische Heizkostenverteiler haben eine Digitalanzeige. Die angezeigten Verbrauchseinheiten werden durch ein batteriegetriebenes Rechenwerk ermittelt. Bei den zumeist verwendeten sog. Zweifühlergeräten erfassen Sensoren sowohl die Raum- als auch die Heizkörpertemperatur. Die Verbrauchswerte werden durch die Differenz dieser beiden Werte ermittelt. Moderne Geräte speichern am Ende des Abrechnungszeitraums den bis dahin aufgelaufenen Ablesewert. Dadurch wird sichergestellt, dass bei allen Mietern im Haus exakt die bis zu diesem Stichtag angefallenen Einheiten abgerechnet werden. Auch der Mieter kann dann kontrollieren, wie viele Einheiten er in der letzten Abrechnungsperiode verbraucht hat.

Fernablesbare Messgeräte

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die nach dem 1.12.2021 eingebaut werden, müssen **fernablesbar** sein (§ 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenVO). Dabei werden **Walk-by-** und **Drive-by-Technologien** als fernablesbar definiert. Mit anderen Worten: Wenn zur Ablesung der Heizkostenverteiler die Mieterwohnung nicht betreten werden muss, liegt Fernablesbarkeit vor. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht bis Ende 2026 nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird (z.B. wegen zusätzlichen Heizkörpereinsatz oder wegen Funktionsuntüchtigkeit), das Teil





eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen **bis Ende 2026** mit der Funktion der Fernablesbarkeit **nachgerüstet** oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden (§ 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenVO). Eine Ausnahme gilt, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde (§ 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkostenVO).

Bedenken wegen möglicher gesundheitsschädlicher Wirkungen der Funktechnik hat der Bundesgerichtshof nicht gelten lassen (BGH v. 28.9.2011 - VIII ZR 326/10 -).

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die **ab 1.12.2022** oder später installiert werden (§ 5 Abs. 2 Satz 3 HeizkostenVO), müssen sicher an ein **Smart-Meter-Gateway** nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können (§ 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenVO). Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen (älterer Technik) gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Des Weiteren müssen ab 1.12.2022 neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme mit den Systemen anderer Anbieter **interoperabel** sein (§ 5 Abs. 5 Satz 1 HeizkostenVO). Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen und, *dass bei einem Anbieterwechsel nicht das Gesamtsystem im Gebäude getauscht werden muss, sondern der neue Anbieter die Anlage übernehmen und in seine Infrastruktur aufnehmen und einzelne Messgeräte durch eigene austauschen und ergänzen.*

Vermieter können den Aufwand für neu eingebaute Geräte zum Anlass für eine **Mieterhöhung** wegen Modernisierung nehmen oder unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 HeizkostenVO die **Anmietungskosten** für die Geräte umlegen.

10. Ablesung bei nicht fernablesbaren Ausstattungen

Probleme gibt es oft bereits, wenn die Ableser sich ankündigen. Gängige Praxis ist die Ankündigung per Anschlag im Hausflur, verbunden mit dem dezenten Hinweis, dass die Kosten einer Terminverschiebung vom Mieter zu tragen seien.

Verständlich, dass die Ablesefirmen versuchen, mit

möglichst geringem Aufwand und möglichst geringer Arbeitszeit maximal zu verdienen, doch Sie sollten auf Ihrem Recht bestehen:

Sie sind zwar grundsätzlich verpflichtet, die Ablesung der Messgeräte zu ermöglichen, doch der Termin muss Ihnen eine Woche vorher schriftlich, zumindest durch einen gut sichtbaren Aushang bekannt gegeben werden.

Sind Sie verhindert, so muss sich die Firma ein zweites Mal ankündigen bzw. Sie können einen anderen Termin vereinbaren, ohne dass Ihnen zusätzliche Kosten in Rechnung gestellt werden dürfen.

Eine **Schätzung der Heizkosten** mittels der in § 9 a HeizkostenVO genannten Verfahren darf nur erfolgen, wenn wegen Geräteausfall oder anderen zwingenden Gründen das Ablesen unmöglich ist; ist dies bei mehr als 25 Prozent eines Hauses der Fall muss nach Fläche abgerechnet werden. Fehler bei der Schätzung nach § 9 a HeizkostenVO machen die Abrechnung nicht formal unwirksam, vielmehr muss der Fehler herausgerechnet werden (BGH v. 24.8.2016 - VIII ZR 261/15 -).

Kurz vor dem Ablesetermin sollten Sie selbst in Ruhe die Messgeräte ablesen: wenn der Messdienst kommt (der es meistens eilig hat) brauchen Sie dann nur noch seine Werte mit Ihren zu vergleichen. Stimmen beide nicht überein und lässt sich dies nicht aufklären, so sollten Sie den Ablesestreifen auf keinen Fall unterschreiben, sondern Widerspruch beim Vermieter einlegen - Ihre Unterschrift bedeutet Anerkennung! Die Durchschrift des Ablesestreifens aber sollten Sie sorgfältig mehrere Jahre lang aufbewahren.

Zugleich mit der Ablesung werden die Röhrchen ausgetauscht: Achten Sie darauf, dass das neue Röhrchen noch keinen Verbrauch anzeigt, sondern bis oberhalb der Nullmarke gefüllt ist.

Elektronische Heizkostenverteiler speichern die maßgeblichen Stichtags-Werte für 12 Monate. Sie können daher in aller Ruhe auch später noch die Daten dokumentieren. Besorgen Sie sich gegebenenfalls eine Gebrauchsanweisung für die Heizkostenverteiler bei Ihrem Vermieter.

11. Unterrichtung der Nutzer bei nicht fernablesbaren Ausstattungen

§ 6 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HeizkostenVO lautet: „Das Ergebnis der Ablesung bei **nicht fernablesbaren Ausstattungen** soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen wer-





den kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch nicht, wenn in der Nutzeinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.“

Die Vorschrift ist eine Soll-Vorschrift. Eine Sanktion ist nicht vorgesehen. Die durch die Mitteilung entstehenden Kosten sind nach § 7 Abs. 2 HeizkostenVO umlegbar.

Bei fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung gelten die spezielleren Regeln des § 6 a HeizkostenVO:

12. Monatliche Abrechnungs- und Verbrauchsinformation bei fernablesbaren Ausstattungen

Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte **bereits installiert** sind, müssen den Nutzern ab 2022 eine **monatliche** Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen (§ 6 a Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenVO), ansonsten nach Einbau der fernablesbaren Messgeräte, spätestens ab Januar 2027 (§ 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenVO).

Die Verbrauchsinformationen müssen nach § 6 a Abs. 2 HeizkostenVO mindestens folgende Angaben enthalten:

- Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
- einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Mieters sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Mieters und
- einen Vergleich mit dem Durchschnittsverbrauch in der Liegenschaft oder der Nutzergruppe.

„**Mitteilen**“ der Informationen im Sinne von § 6 a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO bedeutet, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies kann in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, die Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren wird genannt, jedoch müssen die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen verfügbar sind; anderenfalls handelt es sich nicht um ein „Mitteilen“, sondern lediglich um ein „Zurverfügungstellen“.

13. Zugänglichmachung weiterer Informationen mit der Abrechnung

Des Weiteren werden Gebäudeeigentümer nach § 6 a Abs. 3 HeizkostenVO verpflichtet, den Nutzern **mit den Abrechnungen** zusätzliche Informationen zu-

gänglich zu machen.

Die Informationspflichten gemäß § 6 a Absatz 3 bestehen, anders als die Informationspflichten nach Absatz 1, nicht nur bei fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, sondern **bei allen** Ausstattungen. Daraus folgt, dass § 6 a Abs. 3 Heizkostenverordnung schon auf Abrechnungen über das Jahr 2022 anzuwenden ist.

„**Zugänglich machen**“ bedeutet weniger als „Mitteilen“. Die Informationen sind beispielsweise bereits dann zugänglich gemacht, wenn sie über das Internet und über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt worden sind; anders als beim Begriff „Mitteilen“ ist es hier nicht erforderlich, die Nutzer darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind.

§ 6 a Abs. 3 HeizkostenVO lautet:

Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

1. Informationen über

a) den Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,

b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,

c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,

2. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,

3. im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,

4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,

5. einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

14. Unzureichende Abrechnung

Solange Sie keine ordnungsgemäße, verständliche Abrechnung erhalten, brauchen Sie auch nicht nachzu-





zahlen - vergewissern Sie sich jedoch erst in einer unserer Beratungsstellen! Verklagt Sie der Vermieter trotzdem auf Zahlung, so muss er die Prozesskosten zahlen – selbst, wenn er eine ordentliche Abrechnung vor Gericht nachreicht. Wenn Sie Zweifel an den aufgeführten Kosten haben, können Sie sich die Belege in Kopie zuschicken lassen. Dies gilt auch für die Heizkostenzusammenstellung, die alle vom Vermieter gegenüber der Messfirma gemachten Angaben enthält (einschließlich Grunddatenermittlungsblatt) sowie die Heizkostengesamtabrechnung aus der Sie die Kosten für jeden einzelnen Mieter ansehen können.

Musterbrief zur Heizkostenabrechnung

per Einschreiben mit Rückschein

Datum:

Sehr geehrter Herr Vermieter!

Ihr Schreiben vom erfüllt leider nicht die rechtlichen Anforderungen an eine korrekte Abrechnung:

(Zutreffendes auswählen)

- Die Angabe des genauen Abrechnungszeitraumes fehlt.
- Die Nebenkosten sind nicht aufgeschlüsselt.
- Ist ein Zusatzzähler für die Heizungsstromkosten vorhanden? Wenn ja: Welche Anfangs- und Endbestände?
- Die vom bis zum leerstehende Wohnung ist bei der Abrechnung unberücksichtigt geblieben.
- Die Kosten für den Gewerberaum sind nicht gesondert ausgewiesen.
- Meine Verbrauchseinheiten stimmen mit den abgelesenen Daten nicht überein (vgl. Ableseprotokoll).
- Der Umlagemaßstab (Verteilerschlüssel) ist nicht überprüfbar/nicht angegeben/unrichtig.
- Folgende Kosten sind nicht umlegbar: Trinkgelder, Reparaturen, Bedienungskosten...

Ich bitte um Übersendung folgender Unterlagen
(0,26 € je Kopie erstatte ich Ihnen nach Erhalt):

.....

Sollte Ihnen die Zusendung der Kopien nicht zumutbar sein, so bin ich auch damit einverstanden, wenn Sie die Original-Unterlagen für mich am in der Zeit ab in Ihrem Büro in der-Straße bereitlegen und dort ggfs. auf meinen Wunsch entsprechende Rechnungskopien anfertigen.

Zur Terminbestätigung bzw. zur Verabredung eines Ersatztermins genügt eine kurze telefonische Nachricht.

Bis zur Vorlage einer ordnungsgemäß erstellten Abrechnung bin ich zur Nachzahlung und zur Zahlung erhöhter Vorschüsse nicht verpflichtet.

Ich bitte um Antwort bis zum (ca. 14 Tage einräumen).

Mit freundlichem Gruß
Hans Mieter

15. Datenschutz und Datensicherheit

§ 6 b HeizkostenVO legt fest, dass Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten sind. Die zur Erstel-

lung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung gewonnenen Daten dürfen nur zweckgebunden verwendet werden.

16. Das Kürzungsrecht (§ 12 HeizkostenVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO können Mieter die Abrechnung um **15 Prozent** kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Weiterhin können die Nutzer den auf sie entfallenden Kostenanteil um jeweils (!) **drei Prozent** kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Bei mehreren Pflichtverstößen **summieren** sich die Kürzungsrechte (§ 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO). Je nach Sachverhaltskonstellation sind also Kürzungsbeiträge von **3%** von **6%**, von **15%** von **18%** und von **21%** möglich.

17. Überdurchschnittliche Heizkosten

Wenn sich trotz korrekter Heizkostenabrechnung und trotz sparsamem Verbrauch für Sie überdurchschnittlich hohe Heizkosten je Quadratmeter ergeben, so sollten Sie prüfen, ob diese nur für Sie oder für das ganze Haus gelten. Je nachdem, kann es sich um Mängel Ihrer Wohnung oder um Mängel des ganzen Hauses und der Heizanlage handeln. Es können bauliche Mängel vorliegen, z.B.: schlechte Wärmedämmung der Außenmauern/Decken, Fußböden, feuchte Wände, undichte Fenster und Türen. Auch technische Mängel können die Ursache sein, z.B.: veraltete Heizanlage, verunreinigte Kessel, falsch eingestellte Brenner und Steuergeräte, schlecht isolierte Rohre, überdimensionierte Heizkörper, nicht regulierbare Ventile, mangelhafte Entlüftung der Heizkörper. Gehen Sie in jedem Fall zur Mieterberatung, um zu klären, welche Schritte zur Mängelbeseitigung für Sie die zweckmäßigsten sind und wie weit Sie die Heizkosten bezahlen sollten!

18. Weitere Hinweise

Einzelheiten zur Rechtslage bei **Mieterwechsel** während der Abrechnungsperiode entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 73*.

Einzelheiten zum richtigen **Heizen und Lüften** und zur **Heizperiode** entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 14*.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserer *Broschüre „Die zweite Miete - Heizkosten und kalte Nebenkosten“*. Sie kann für 6 € beim Berliner Mieterverein e.V. gekauft oder gegen Voreinsendung zuzüglich 1,- € Versandkosten bei der Verlagsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes, 10169 Berlin, bestellt werden.

