

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 12/2008

Thema: Die Heizkostenverordnung / Mietrecht

1. Einleitung

Die Bundesregierung hat der vom Bundesrat verabschiedeten Änderung der Heizkostenverordnung am 05.11.2008 zugestimmt. Die geänderte Heizkostenverordnung tritt am 1. Januar 2009 in Kraft. Sie gilt bereits für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Änderung beabsichtigt, ein sparsames Nutzerverhalten bei der Energieverwendung zur Beheizung von Räumen und zur Bereitstellung von Warmwasser zu stärken.

Dem Rundschreiben ist eine entsprechende Anlage mit dem neuen Text der Heizkostenverordnung beigelegt. Die Änderungen ergeben sich dort durch fette Hervorhebung.

2. Die Heizkostenverordnung

Die geänderte Heizkostenverordnung gilt ab **1. Januar 2009**. Sie gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen. Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist die Heizkostenverordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden; § 12 Abs. 6 HeizkV.

Die Heizkostenverordnung bezweckt eine Erhöhung des verbrauchsabhängigen Anteils bei der Verteilung der Heizkosten im Rahmen bestimmter Gebäude. Dort soll künftig das Verbrauchsverhalten des Nutzers stärker berücksichtigt werden. Ferner soll mit einer Ausnahme von der Anwendung der Verbrauchserfassungspflicht ein Anreiz zur Erreichung des so genannten Passivhausstandards beim Bau bzw. bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern gesetzt werden.

Die Heizkostenverordnung (HeizkV) gilt nicht nur für Mietverhältnisse. Sie weist Besonderheiten auf. Die Verordnung spricht deshalb nicht nur den Vermieter, sondern den Gebäudeeigentümer und den Nutzer an.

Die Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

- des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
- der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach vorstehender Nummer (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung), durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung ist, den jeweiligen Nutzer der Energie zur besonderen Sparsamkeit anzuhalten. Die Heizkostenverordnung gilt, sofern die vorstehenden Voraussetzungen gegeben sind, sowohl für die Wohnraummiete als auch für die Geschäftsräumliche Miete.

In § 2 HeizkV, soweit diese anwendbar ist, ist der **Vorrang** der Bestimmungen der Heizkostenverordnung vor rechtsgeschäftlichen Regelungen der Vertragsparteien im Mietvertrag niedergelegt. Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften der Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Es handelt sich also um kein Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB. Entgegenstehende vertragliche Regelungen im Mietvertrag sind deshalb nicht nichtig, sondern werden lediglich von den Vorschriften der Heizkostenverordnung überlagert (bei preisgebundenem Wohnraum steht jedoch eine Vereinbarung § 22 NMV 1970 entgegen).

Die Überlagerung der Vereinbarung durch die Heizkostenverordnung wird dadurch deutlich, dass jede der Parteien, sei es Vermieter oder Mieter, jederzeit die Beachtung der Heizkostenverordnung verlangen kann. Der BGH vertritt die Auffassung, dass durch § 2 HeizkV „die rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit der Parteien kraft Gesetz eingeschränkt“ wird. Dies bedeutet, soweit die HeizkV gilt, dass Inklusivmieten keine Wirkung entfalten. Eine Bruttowarmmiete muss demzufolge umgestellt werden. Der Vermieter muss ermitteln, welche Kosten im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkV entstehen und welche Anteile hiervon auf die einzelnen Wohnungen entsprechend der jeweiligen Fläche entfallen. Um diesen Betrag ist die Bruttowarmmiete zu kürzen. Der Mieter hat künftig eine Bruttokaltmiete und einen Heizkostenvorschuss zu bezahlen. Solange die Gebäude nicht mit Verbrauch erfassungsgeräten ausgestattet sind, steht dem Mieter das Kürzungsrecht gem. § 12 Abs. 1 HeizkV zu¹.

Ausnahmefälle der Heizkostenverordnung sind gem. § 11 HeizkV:

- Passivhäuser

Die neue Heizkostenverordnung enthält eine Ausnahmeregelung für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Jahr aufweisen (Passivhäuser). Für diese Gebäude entfällt die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heizkosten. Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Warmwasserkosten besteht allerdings weiter. Damit soll ein Anreiz zur Erreichung dieses Standards beim Bau bzw. bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Je besser der energetische Standard, desto geringer ist der Einfluss des Nutzerverhaltens. Der Aufwand für die verbrauchsabhängige Abrechnung würde nicht mehr durch die Energieeinsparung erwirtschaftet².

- Unmöglichkeit der verbrauchsabhängigen Abrechnung

Dies gilt dann, wenn das Anbringen der Messgeräte, die Erfassung des Verbrauchs oder die Kostenverteilung objektiv unmöglich sind.

Unmöglichkeit	Keine Unmöglichkeit
<ul style="list-style-type: none"> - Erwärmung von Räumen ohne Heizkörper durch durchlaufende Rohre³ - Messeinrichtung an Badewannenheizungen⁴ - Fußbodenheizungen, die mehrere Nutzungseinheiten versorgen⁵ - Verfälschung durch andere Wärmequellen⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> - Bloße Erschwernisse der Verbrauchserfassung⁷ - Einrohrheizungen, wenn der Nutzer das Heizkörperventil abstellen kann, aber gleichwohl durch den Umlauf in den Rohren eine Erwärmung eintritt⁸

¹ BGH IMR 2006, 73

² BR-Drs. 570/08, S. 18

³ VG Berlin GE 1998, 1283

⁴ AG Köln WuM 1988, 38

⁵ *Wall*, Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei Erfassung der Heiz- und Wasserkosten, WuM 2002, 134

⁶ AG Bremerhafen WuM 1989, 30

⁷ LG Hamburg WuM 1992, 259 bei Anbringung einer Heizkörperverkleidung

⁸ BayObIG WuM 2003, 519; AG Neukölln WuM 2003, 325

- **Unverhältnismäßigkeit** der Verbrauchserfassung

Unverhältnismäßigkeit ist dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Einsparungen bei weitem nicht ausreichen, um die Installations- und laufenden Kosten abzudecken.

Strittig ist, wie die Unverhältnismäßigkeit zu berechnen ist. Die möglichen Einsparungen können pauschal mit 15 % der Gesamtkosten für das Haus angesetzt werden, sofern anderweitige Berechnungsmöglichkeiten nicht verfügbar sind⁹. dabei soll entsprechend § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV auf die Gesamtkosten abgestellt werden¹⁰. Hinsichtlich des Zeitraums herrscht bunte Meinungsvielfalt. Einerseits wird die gesamte Restnutzungsdauer des Gebäudes herangezogen¹¹, teilweise ein Zeitraum von 5 Jahren¹², wohl überwiegend nach der Rechtsprechung aber ein Zeitraum von 10 Jahren¹³. Die geänderte Heizkostenverordnung hat nun klargestellt, dass unverhältnismäßig hohe Kosten dann vorliegen, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von 10 Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV.

- **Keine Verbrauchsbeeinflussung**

Diese Ausnahme greift für Räume, die vor dem 1. Juli 1981 (im Beitrittsgebiet vor dem 1. Januar 1991) bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann (z.B. Einrohrheizungen, die mehrere Nutzungseinheiten versorgen).

Einschlägig ist diese Ausnahme, wenn die Heizkörper nicht regulierbar sind¹⁴. Eine Regulierbarkeit ist gegeben, wenn zwar keine Thermostatventile, aber herkömmliche Ventile zum An- und Abschalten der Heizung vorhanden sind¹⁵. Erforderlich ist eine Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle¹⁶.

- In **Alters- und Pflegeheimen, Studenten- und Lehrlingsheimen** sowie vergleichbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverhältnisse abgeschlossen werden. Es handelt sich somit um Heime sowie Hotels oder Ferienwohnungen.

- **Energiesparende Versorgungsanlagen**

Hierunter sind z.B. Wärmepumpen oder Solaranlagen zu verstehen, wenn die nach Landesrecht zulässige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat.

- **Hausanlagen für Wärme- und Warmwasserlieferung**

Ausgenommen sollen auch die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage sein, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 HeizkV nicht in den Kosten der Wärme- bzw. Warmwasserlieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden¹⁷.

⁹ BayObLG WuM 2004, 737; OLG Köln WuM 1998, 621

¹⁰ *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6058, 10. Auflage 2007, a. A.: *Wall*, Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei Erfassung der Heiz- und Wasserkosten, WuM 2002, 132, der nur die Brennstoffkosten ansetzt.

¹¹ LG Frankfurt/Main WuM 1991, 616 ff.

¹² *Wall*, Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei Erfassung der Heiz- und Wasserkosten, WuM 2002, 133

¹³ BGH NZM 2003, 953; OLG Köln ZMR 2007, 389; BayObLG WuM 2004, 737

¹⁴ BGH WuM 2003, 699

¹⁵ LG Hamburg WuM 1986, 119

¹⁶ *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6071, 10. Auflage 2007

¹⁷ *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6074, 10. Auflage 2007

- In **Einzelfällen**, wenn die zuständige Landesbehörde eine Ausnahme zulässt um wegen besonderer Umstände einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden (kaum praxisrelevant).

Ein derartiger Härtefall ist nicht gegeben, wenn die Wohnung in exponierter Lage der Witterung ausgesetzt ist¹⁸ oder wenn die Mehrheit der Mieter keine verbrauchsabhängige Abrechnung wünscht¹⁹.

Ausnahmetatbestand bei zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt

Der Vorrang der Heizkostenverordnung nach § 2 HeizkV gilt nicht bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. In diesem Fall sind abweichende vertragliche Regelungen möglich und zwar sowohl im Hinblick auf Einzelpunkte als auch bis hin zum fälligen Ausschluss der Heizkostenverordnung.

Voraussetzung ist aber, dass eine abweichende Regelung getroffen wurde. Ansonsten gilt die Heizkostenverordnung uneingeschränkt.

Eine entsprechende Anwendung des Ausnahmetatbestandes erfolgt, wenn es sich bei einer der beiden Nutzungseinheiten nicht um eine Wohnung, sondern um andere Räume, wie z. B. Geschäftsräume handelt²⁰. Ebenfalls anwendbar soll die Regelung sein, wenn eine Eigentumswohnanlage nur aus zwei Wohnungen besteht und beide Wohnungen von dem jeweiligen Eigentümer bewohnt werden²¹. Keine Anwendung findet der Ausnahmetatbestand, wenn eine zusätzliche Wohnung oder eine zusätzliche Nutzungseinheit vorliegt. Es dürfen nicht mehr als zwei Einheiten sein.

Nachträgliche Veränderungen haben Einfluss auf den Ausnahmetatbestand. Sofern der Vermieter aus seiner Wohnung auszieht, gelten die Regelungen der Heizkostenverordnung uneingeschränkt. Der Mietvertrag ist anzupassen²².

Erfolgt nachträglich ein Einzug des Vermieters in eine der beiden Wohnungen, so ist eine vertragliche Abweichung von der Heizkostenverordnung möglich. Die bloße Tatsache des Einzugs ändert aber nichts an bestehenden vertraglichen Vereinbarungen. An diese bleibt der Vermieter gebunden. Nur für den Fall, dass eine Nachtragsvereinbarung geschlossen wird oder aber bereits eine abweichende Regelung im Vertrag vorhanden war, die aber nicht griff wegen fehlender Voraussetzungen, so ist der Ausnahmetatbestand des § 2 HeizkV wieder gegeben²³.

¹⁸ LG Berlin ZMR 1987, 338

¹⁹ VG Berlin GE 1983, 1283

²⁰ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6088, 10. Auflage 2007

²¹ AG Hamburg-Blankenese ZMR 2004, 554

²² Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6089, 10. Auflage 2007

²³ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6090, 10. Auflage 2007

HINWEIS:

In derartigen Fällen des nachträglichen Einzugs in ein derartiges Objekt mit zwei Wohneinheiten kann auch, soweit kein Zeitmietvertrag oder eine Kündigungsausschlussvereinbarung vorliegt, an eine Änderungskündigung nach § 573a BGB gedacht werden. Diese Kündigungsmöglichkeit erfordert kein berechtigtes Interesse. Allerdings sind dort eine Reihe von Formvorschriften zu beachten, ebenso eine längere Kündigungsfrist.

2.1. Umlagemaßstab bei der Heizkostenverordnung

Nach den nach der Heizkostenverordnung zu verteilenden Kosten sind **mindestens 50 %** und **höchstens 70 %** nach dem **erfassten Wärme- bzw. Wasserverbrauch** zu **verteilen**; vgl. §§ 7, 8 HeizkV.

Die geänderte Heizkostenverordnung hat die **Wahlfreiheit** des Umlagemaßstabs **eingeschränkt**. Die Mindestquote wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV für den Regelfall auf 70 % erhöht.

Ausnahmen, d. h. dort wo die Grundregel noch gilt, gibt es in folgenden Fällen:

- **Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994:**

Gebäude, die ab 1995 errichtet wurden und solche Gebäude, die etwa nachträglich das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 erfüllen, können nach wie vor einen Abrechnungsmaßstab zwischen 50 und 70 % der verbrauchsabhängigen Kosten vorsehen. Bei diesen jüngeren, besser gedämmten Gebäuden ist das Nutzerverhalten nicht so relevant. Untersuchungen haben ergeben, dass durch die Verbesserung der energetischen Hülle des Gebäudes und der damit einhergehenden deutlichen Verringerung der Energiekosten (verbrauchsabhängiger Kosten) der Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten (Kosten für Wartung, Schornsteinfeger, Heizkostenverteiler und Abrechnung sowie Grundpreis bei Erdgas und Fernwärme) steigt. Diese Kosten kann der Nutzer durch Verbrauchsverhalten weniger beeinflussen, weshalb ein geringerer verbrauchsabhängiger Anteil weiterhin möglich sein soll.

- **Fernheizung**

Bei Fernheizung sind die Leitungsverluste deutlich höher als bei gebäudeinternen Heizungen. Diese Kosten kann der Nutzer durch Verbrauchsverhalten weniger beeinflussen.

- **Freiliegende Leitungen ohne Dämmung**

Bei überwiegend ungedämmten Leitungen gibt es höhere Wärmeverluste, die auch durch ein sparsames Nutzerverhalten nicht erheblich beeinflusst werden können.

Sofern ein Objekt nunmehr aufgrund der Änderung der Heizkostenverordnung ab 01.01.2009 eine höhere Mindestquote von 70 % vorsieht, bedarf es keiner besonderen vertraglichen Vereinbarung. Das ergibt sich aus dem unveränderten § 2 HeizkV, der den Vorrang der Heizkostenverordnung regelt.

Dennoch ist dem Vermieter zu empfehlen, die Mieter so früh wie möglich über die notwendige Änderung des Abrechnungsmaßstabes zu informieren. Dies ermöglicht dem Mieter sein Verhalten stärker anzupassen, d. h. durch geringeren Verbrauch Heizkosten zu reduzieren.

Ein geringerer verbrauchsabhängiger Anteil kann nicht vereinbart werden. Ein höherer verbrauchsabhängiger Anteil bleibt nach § 10 HeizkV durch rechtsgeschäftliche Bestimmungen möglich. Die Vereinbarung kann auch in einem Formularmietvertrag enthalten sein.

In der Praxis geschieht eine derartige Vereinbarung aber selten. Hintergrund ist, dass ein derartiger rein verbrauchsabhängiger Verteilungsmaßstab nicht unbedingt gerecht ist.

Man denke nur an Mietwohnungen, die einen Lagenachteil innerhalb eines Gebäudes haben (viele Außenwände). Diese müssen zwangsläufig mehr heizen als Mieter der Nachbarwohnung. Auch der Anteil der verbrauchsunabhängigen Kosten, der durch Nutzerverhalten nicht beeinflusst werden kann, spielt eine besondere Rolle. Nachfolgende Übersicht kann als Hilfestellung dienen:

Brennstoffkosten z. B. für Öl, Gas oder Kosten der Fernwärm		Heiznebenkosten Für Wartung, Betriebsstrom, Verbrauchsabrechnung, Kosten der Messgeräte u. a.	
GESAMTKOSTEN			
Heizkosten		Warmwasserkosten	
30 % bis 50 % Grundkosten	50 % bis 70 % Verbrauchskosten	30 % bis 50 % Grundkosten	50 % bis 70 % Verbrauchskosten
Berechnung des Mieteranteils nach Wohnfläche (oder umbautem Raum)	Berechnung des Mieteranteils nach abgelesenen Einheiten oder gemessenem Verbrauch	Berechnung des Mieteranteils nach Wohnfläche	Berechnung des Mieteranteils nach gemessenem Verbrauch

Die Heizkostenverordnung führt auch gemäß § 7 Abs. 2 eine neue umlagefähige Betriebskostenposition ein bzw. stellt diese klar.

Erstmals können Kosten so genannter **Verbrauchsanalysen** auf den Mieter umgelegt werden. Der Gesetzgeber erhofft sich hiervon, dass solche Analysen helfen, weitere Einsparpotenziale am Gebäude zu erschließen. Eine Verbrauchsanalyse sollte die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen 3 Jahre wiedergeben. Im Übrigen wird der Kostenkatalog in § 7 Abs. 2 HeizkV um die Kosten der Eichung bzw. rechtlich gleichwertiger Verfahren erweitert und damit an § 2 Nr. 4 BetrKV angepasst.

Die verbrauchsabhängige Erfassung hat gem. § 5 HeizkV dadurch zu geschehen, dass Wärmemähler oder Heizkostenverteiler zu installieren sind.

Bisher wurde der benötigte Energieanteil für die Warmwasserbereitung oft rechnerisch ermittelt. Ab dem **31. Dezember 2013** muss bei Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, der Energieanteil mit Hilfe eines **Wärmemählers** erfasst werden – es sei denn, der Einbau eines Wärmemählers verursacht aus baulichen oder technischen Gründen unverhältnismäßig hohe Kosten, § 9 Abs. 2 HeizkV.

In diesen Ausnahmefällen darf zukünftig noch das rechnerische Verfahren zur Ermittlung der Energiemenge für die Warmwasseraufbereitung angewendet werden.

Alte Erfassungsgeräte, die vor Juli 1981 eingebaut wurden (bei Warmwasserkostenzähler vor Juli 1987) verlieren ihre Gültigkeit und müssen bis spätestens **31. Dezember 2013** durch eine neue Technik ersetzt werden; § 12 Abs. 6 HeizkV).

Nachdem technische Geräte jedoch fehleranfällig sein können, wurde die Sondervorschrift des § 9a HeizkV eingefügt, welche **Ersatzverfahren** bei zwei Fallvarianten vorsieht.

In der ersten Variante, dem Geräteausfall und in der zweiten Variante, bei zwingenden Gründen, die dazu führen, dass der Verbrauch nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, sind Ersatzvorschriften zulässig.

Strittig war der zweite Grund, d.h. die zwingenden Gründe.

Einige Gerichte stellten in der Vergangenheit auf ein Vertretenmüssen des Gebäudeeigentümers/-vermieters ab, bzw. des von ihm beauftragten Wärmemessdienstes, welches er sich über § 278 BGB zurechnen lassen muss. Andere Gerichte dagegen gingen davon aus, dass zwingende Gründe nur vorliegen, wenn diese einem Geräteausfall gleichzusetzen sind, weil nur dann eine rückwirkende Korrektur der Erfassungsmängel nicht mehr erfolgen kann. Auf die Frage des Vertretenmüssens kommt es danach nicht an. So wurden also zwingende Gründe, Ablesefehler oder auch das versehentliche Unterlassen einer Ablesung, wenn sie nicht mehr nachgeholt werden kann, im Sinne des § 9a HeizkV angesehen.

Der BGH hat die unterschiedlichen Meinungen dahingehend entschieden, dass es auf ein Vertretenmüssen nicht ankommt, sondern allein darauf abzustellen ist, ob sich ein Mangel in der Verbrauchserfassung in dem Zeitpunkt, in dem er bemerkt werde, nicht mehr beheben lässt²⁴.

Dies stimmt auch mit dem Zweck der Heizkostenverordnung überein, da es letztlich darum geht, dem Nutzer seine Verbrauchskosten aufzuzeigen. Im Einzelfall ist es daher zulässig, wenn der Vermieter nicht in der Lage ist, die von § 9a HeizkV vorgegebenen Methoden anzuwenden, weil z. B. Vergleichswerte von früheren Abrechnungsperioden nicht vorliegen, ausnahmsweise nach der Gradzahltagmethode vorzugehen, obwohl diese eigentlich nur für den Nutzerwechsel während der Verbrauchsperiode gilt.

Ist eine verbrauchsabhängige Betriebskostenabrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 oder § 9a HeizkV objektiv nicht (mehr) möglich, können die Kosten allein nach der Wohnfläche- unter Abzug von 15 % gemäß § 12 HeizkV des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils – abgerechnet werden²⁵. Im konkreten Fall hatte der Vermieter es unterlassen, das Mietobjekt mit Messgeräten auszustatten. Dem Mieter bleibt es unbenommen, über den Kürzungsbetrag von 15 % hinaus einen Schaden geltend zu machen. Der hierfür beweispflichtige Mieter müsste nachweisen, dass eine Abrechnung nach den vertraglichen Vereinbarungen ein günstigeres Ergebnis erbracht hätte als die Belastung mit 100 % der Wohnfläche minus 15 % Kürzungsbetrag. Dies fällt dem Mieter in der Praxis schwer.

Da die Heizkosten zwingend verbrauchsabhängig abzurechnen sind, können die Kosten für den Betriebsstrom nicht unter § 2 Nr. 11 BetrKV (Kosten der Beleuchtung) abgerechnet werden. Fehlt ein Zwischenzähler so ist zwar eine Schätzung zulässig. Bestreitet der Mieter den Schätzwert, so muss der Vermieter die Grundlage der Schätzung offenlegen²⁶.

²⁴ BGH WuM 2005, 776

²⁵ BGH ZMR 2008, 38

²⁶ BGH IMR 2008, 186

2.2. Veränderung des Umlagungsmaßstabs bei der Heizkostenverordnung

Grundsätzlich bestimmt der Vermieter den Umlagungsmaßstab. Ist er einmal mietvertraglich festgelegt, kann er grundsätzlich nur **geändert** werden, wenn alle Beteiligten **zustimmen**.

Ausnahmen (HeizkV a. F.)

Der Vermieter darf den Maßstab in folgenden Fällen **einseitig** ändern:

- in den ersten drei Jahren nach Festlegung des Umlagemaßstabes,
- bei der Einführung einer Vorerfassung, z.B. wenn der Verbrauch von Geschäfts- und Mietwohnungen im Haus getrennt erfasst werden muss,
- wenn bauliche Maßnahmen im Gebäude durchgeführt werden, die dazu führen, dass „nachhaltig“ Energie eingespart werden kann.

Ausnahmen (HeizkV n. F.)

Der Vermieter darf künftig den Maßstab in folgenden Fällen **einseitig** ändern:

- bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
- nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, oder
- aus anderen sachgerechten Gründen, nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die geänderte Heizkostenverordnung erlaubt es nun, künftig den Abrechnungsmaßstab innerhalb der bekannten Grenzen neu festzulegen. Voraussetzung ist das Vorliegen **sachgerechter** Gründe und ein ausdrücklicher Hinweis gegenüber dem Mieter vor Beginn der betreffenden Abrechnungsperiode. Der Vermieter kann nun zeitlich unbegrenzt aus Gründen der Sachgerechtigkeit, den gewählten Maßstab ändern.

Welche Gründe sachgerecht sein sollen, wird in der Begründung nicht näher ausgeführt.

Die Änderung ist nur mit Wirkung zu **Beginn** eines Abrechnungszeitraums zulässig, § 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkV. Der Vermieter muss die Änderung den Mietern vor Beginn des Abrechnungszeitraums mitteilen²⁷. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt, zu dem die Erklärung dem letzten Mieter zugeht. Eine Mitteilung im Rahmen der Abrechnung ist verspätet, sie wirkt nur für den nächsten anstehenden Abrechnungszeitraum. Eine Begründung ist nicht vorgeschrieben, aber empfehlenswert.

Unabhängig von diesen einseitigen Änderungsmöglichkeiten sind die Parteien gem. § 10 HeizkV nicht daran gehindert, vertraglich Regelungen zu treffen, die der Heizkostenverordnung entsprechen. In diesem Rahmen ist es möglich, auch die Umlagungsmaßstäbe vertraglich zu bestimmen oder zu ändern.

²⁷ BGH WuM 2004, 150, 151

2.3. Wärmecontracting

Die Versorgungspflicht des Vermieters ergibt sich aus § 535 BGB i. V. m. dem Mietvertrag. Dies wird nicht über die Heizkostenverordnung geregelt.

Strittig ist, inwieweit bei dem so genannten Wärmecontracting die Wärmelieferungskosten durch den Vermieter umgelegt werden können. In den Kosten der Fremdlieferung sind meist weitere Kosten enthalten (z.B. Kapital- und Instandhaltungskosten, Abschreibung, Unternehmensgewinne, etc.).

Wurde im Mietvertrag die Umlegung von Wärmelieferungskosten festgelegt und erfolgt die Versorgung bereits bei Mietvertragsabschluss im Wege der Wärmelieferung, ist dies wirksam²⁸. Im laufenden Mietverhältnis ist eine Umlage der Wärmelieferungskosten möglich, wenn der Mieter zustimmt oder wenn im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung enthalten ist²⁹. Danach gilt:

Enthält der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung, der einen Übergang zum Wärmecontracting ermöglicht, sind die Kosten umlegbar.

Eine Umstellung von der Zentralheizung auf Fernwärme ist ohne Zustimmung des Mieters möglich, wenn der Mietvertrag eine Vereinbarung enthält, wonach der Mieter die Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 II. BV zu tragen hat³⁰. In einem solchen Fall (gleiches gilt auch für die Betriebskostenverordnung) liegt in der Umstellung keine Änderung des Mietvertrags, weil aufgrund der Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV mehrere Arten der Wärmeversorgung – unter anderem auch die Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser – erfasst werden. Dazu gehören auch die Fernwärmekosten. Dies gilt nicht bei älteren Fassungen der Anlage 3 zu § 27 II. BV (vor 1989), da dort die Kosten der Wärmelieferung im Nahbereich noch nicht berücksichtigt waren³¹.

Bei vorbehaltloser Zustimmung des Mieters zur Umstellung auf Wärmelieferung, können sämtliche Wärmelieferungskosten umgelegt werden.

Fehlt eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag oder verweigert der Mieter die Zustimmung, kann der Vermieter nur die in § 7 Abs. 2 HeizKV bzw. § 2 Nr. 4a BetrKV genannten Kosten umlegen³². Der Vermieter muss in diesen Fällen dafür sorgen, dass das Entgelt entsprechend aufgeschlüsselt wird, um die umlegbaren von den nicht umlegbaren Positionen zu trennen.

Sofern dies nicht geschieht, soll die Betriebskostenabrechnung insoweit nicht nachvollziehbar und damit nicht formell ordnungsgemäß sein³³.

²⁸ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6016, 10. Auflage 2007

²⁹ BGH ZMR 2005, 606

³⁰ BGH IMR 2008, 188

³¹ BGH NJW 2006, 2185

³² BGH WuM 2005, 456

³³ LG Berlin GE 2007, 595

2.4. Die Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenverordnung enthält keine Sondervorschriften über die Erstellung einer Heizkostenabrechnung. Für die Erstellung der Heizkostenabrechnung gelten die gleichen Grundsätze wie für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung. Auf einige **Besonderheiten** sei jedoch hingewiesen:

- Die Kostenverteilung nach der Heizkostenverordnung muss sich aus der Betriebskostenabrechnung **nachvollziehbar** ergeben.
Dazu gehört es, dass der **Gesamtbetrag der Kosten** angegeben wird und zwar aufgeschlüsselt nach den in den §§ 7 und 8 HeizkV enthaltenen Positionen.
Im Falle einer Vorerfassung müssten die Aufteilungsschritte nachvollziehbar dargestellt werden.
Bei der Verwendung der Gradtagszahlmethode müssen die einzelnen Rechenschritte nachvollziehbar dargestellt werden³⁴.
- Bei **nicht leitungsgebundener Versorgung** wird verlangt, dass bei den Brennstoffen der Anfangsbestand, der Endbestand und die Zukaufsmenge jeweils nach Menge und Preis angegeben werden³⁵.
- Bei **leitungsgebundener Versorgung** (z.B. Gasheizung) dürfen die Beträge der laufenden Rechnung angegeben werden. Bei der Wärmelieferung genügt die Angabe der vom Wärmelieferer in Rechnung gestellter Beträge³⁶. Eine Angabe des Verbrauchs in kWh ist nicht unklar³⁷.

Teilweise wird zusätzlich eine **Erläuterung** für erforderlich erachtet³⁸. Als Beispiele können genannt werden:

- bei der Festkostenverteilung nach Wohnfläche, wenn Dachschrägen berücksichtigt werden³⁹,
- Einsatz von Gradtagszahlen⁴⁰,
- bei starken Abweichungen von Erfahrungswerten⁴¹,
- bei einer Voraufteilung auf Nutzergruppen sind die Zahlen innerhalb der Nutzergruppen zu erläutern⁴²

Die erforderlichen Erläuterungen gehören nach herrschender Meinung zwar zur Heizkostenabrechnung, können aber auch nötigenfalls später im Rahmen eines Rechtsstreits nachgeholt werden⁴³. Allerdings kann dies dazu führen, dass im Falle eines Anerkenntnisses des Mieters nach Abgabe der Erläuterung durch den Vermieter die Kosten des Rechtsstreits vom Vermieter zu tragen sind. Fälligkeit einer Betriebskostennachzahlung tritt nämlich erst dann ein, wenn eine notwendige Erläuterung gegeben wurde, da dann erst die Betriebskostenabrechnung nachvollziehbar und damit ordnungsgemäß ist.

³⁴ LG Krefeld WuM 1987, 360

³⁵ *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6258, 10. Auflage 2007

³⁶ LG Bochum NZM 2004, 779

³⁷ AG Frankfurt am Main WuM 2002, 375

³⁸ zurecht als zweifelhaft bezeichnet von *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6259, 10. Auflage 2007

³⁹ LG Berlin GE 1989, 943

⁴⁰ LG Krefeld WuM 1987, 360

⁴¹ AG Hamburg WuM 1991, 50

⁴² LG Berlin GE 2002, 1627

⁴³ LG Berlin GE 1992, 717

Die Änderung der Heizkostenverordnung bringt auch eine zeitnahe Übermittlung der Ablesewerte gem. § 6 Abs. 1 HeizkV mit sich. Das Ergebnis der Ablesung 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 werden kann. Einer besonderen Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

Ein Verstoß hiergegen ist derzeit noch nicht sanktioniert.

2.5. Kürzungsrecht

Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Mieter das Recht, bei der **nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung** der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um **15 % zu kürzen**, § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV.

Dieses Kürzungsrecht besteht nicht im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümergeinschaft, vgl. § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkV. Da ein vermietender Wohnungseigentümer jedoch dem Kürzungsrecht des Mieters ausgesetzt ist, ist dem Vermieter zu empfehlen, auf eine Beachtung der Heizkostenverordnung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu achten und hinzuwirken.

Grundvoraussetzung für das Kürzungsrecht ist es, dass entgegen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird. Nicht maßgeblich sind daher Fehlerquellen bei der Abrechnung selbst, z.B. falsche Einstellung von Preisen oder Zugrundelegung einer falschen Wohnfläche.

Als Orientierung mag folgende Aufstellung zu Einzelfällen dienen:

Ein Kürzungsrecht besteht:

- wenn generell verbrauchsunabhängig abgerechnet wird, ohne dass eine entsprechende Vereinbarung existiert
- wenn überhaupt ein oder nur teilweise Messgeräte vorhanden sind, sofern nicht zulässigerweise nach § 9a⁴⁴ HeizkV abgerechnet wird⁴⁵
- Verwendung einer unzulässigen Ausstattung zur Verbrauchserfassung⁴⁶
- die Messgeräte wurden nicht wie vorgeschrieben geeicht⁴⁷
- Verfälschung der Verbrauchserfassung durch Heizkörperverkleidung⁴⁸
- Verteilung der Kosten erfolgt nicht gem. Heizkostenverordnung⁴⁹
- beim Mieterwechsel wurde entgegen § 9b HeizkV eine Zwischenablesung versäumt⁵⁰

⁴⁴ § 9 HeizkostenV behandelt die Kostenverteilung in Sonderfällen. Es handelt sich hierbei um Fälle, in denen aus zwingenden Gründen für einen Abrechnungszeitraum der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch vom Nutzer nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. Zwingende Gründe sind beispielsweise ein Geräteausfall, eine fehlerhafte Anbringung eines Messgerätes bzw. fehlende Ablesemöglichkeit, etc. Einzelheiten bei *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, 6199 ff., 10. Auflage 2007

⁴⁵ AG Bremerhaven WuM 1989, 30

⁴⁶ LG Berlin WuM 1987, 32; LG Meiningen WuM 2003, 453

⁴⁷ BayOblG MDR 1989, 708

⁴⁸ LG Hamburg WuM 1991, 561

⁴⁹ AG Berlin-Schöneberg GE 1987, 45

⁵⁰ LG Köln WuM 1988, 38

Kein Kürzungsrecht besteht:

- es liegt ein Ausnahmetatbestand nach § 11 HeizKV vor⁵¹
- Vermieter ist in der Lage, die Heizkostenabrechnung noch zu berichtigen und eine den Vorschriften entsprechende Abrechnung zu erstellen⁵²
- Fehler wirkt sich nicht zum Nachteil des Mieters aus, wobei Vermieter hierfür Darlegungs- und Beweispflichtig ist⁵³
- Mieter hat sich mit verbrauchsunabhängiger Abrechnung einverstanden erklärt
- wenn die Heizkostenabrechnung nur formale Fehler aufweist⁵⁴
- wenn nicht alle einzubeziehenden und beheizten Räume und Flächen berücksichtigt sind⁵⁵
- wenn die Kostenverteilung zwar nach der Heizkostenverordnung erfolgt, aber tatsächliche Fehler enthält, z.B. falsche Wohnfläche oder unrichtige Rechnungsbeträge
- wenn der Vermieter den Gesamtverbrauch an Heizgas durch Schätzung ermittelt hat, anstatt den Hauptzähler zu Beginn und Ende der Abrechnungsperiode ablesen zu lassen⁵⁶

Der Kürzungsbetrag nach der Heizkostenverordnung beträgt 15 % des auf den Mieter entfallenden Anteils. Dieser Prozentsatz ist unabhängig davon, welcher Fehler konkret vorliegt. Der Wortlaut von § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV (oder) lässt aber eine Trennung zwischen Heiz- und Warmwasserkosten zu. Liegt der Fehler deshalb nur bei den Warmwasserkosten, können nur diese gekürzt werden, nicht aber die Heizkosten und umgekehrt⁵⁷.

Ansatzpunkt für die Kürzung ist der Anteil des Mieters, nicht die Gesamtkosten. Ausgangspunkt für die Kürzung ist also der auf den Mieter aufgeteilte Betrag⁵⁸.

Der Mieter hat ein **Recht zur Kürzung**. Die Herabsetzung der Kosten tritt deshalb nicht automatisch ein. Die Geltendmachung kann ausdrücklich erfolgen aber auch stillschweigend, etwa in dem nur ein geringerer Teil des geforderten Nachzahlungsbetrags aus der Betriebskostenabrechnung beglichen wird.

Eine Frist für die Geltendmachung besteht nicht. Grundsätzlich kann der Mieter auch nach Zahlung des geforderten Nachzahlungsbetrages sein Kürzungsrecht noch geltend machen. Es fehlt insoweit am Rechtsgrund, so dass der Mieter einen Bereicherungsanspruch gegenüber dem Vermieter nach dem § 812 ff. BGB hat⁵⁹. Es ist dabei zu beachten, dass mit Ablauf der Einwendungsfrist die Abrechnung richtig ist, insoweit kann sich der Mieter nicht mehr auf die Unrichtigkeit berufen und es entfällt insoweit das Kürzungsrecht⁶⁰.

⁵¹ BGH GE 2004, 106

⁵² LG Hamburg HKA 1989, 43

⁵³ LG Hamburg HKA 1988, 43

⁵⁴ AG Köln WuM 2001, 449

⁵⁵ OLG Düsseldorf ZMR 2005, 43

⁵⁶ AG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.05.2008, Az: 33 C 2550/07-30

⁵⁷ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6317, 10. Auflage 2007; BGH WuM 2005, 697

⁵⁸ Börstinghaus, Aktuelles zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, MDR 2000, 1345, 1349; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6317a, 10. Auflage 2007

⁵⁹ So Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6319, 10. Auflage 2007; a.A. LG Hamburg WuM 2000, 311

⁶⁰ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 6319, 10. Auflage 2007

CHECKLISTE: Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung

1. Ist überhaupt nach der HeizkV abzurechnen? Vgl. insbesondere §§ 1, 2, 11 HeizkV.
2. Ist die Abrechnung insgesamt nachvollziehbar?
 - Aufgliederung nach Einzelpositionen?
 - Sind notwendige Erläuterungen gegeben?
 - Sind die Umlegungsmaßstäbe mitgeteilt oder bereits bekannt?
 - Ist eine Änderung der Abrechnungsmaßstäbe mitgeteilt oder bereits bekannt? Ist der Grund hierfür genannt?
3. Ist die Abrechnungseinheit richtig gebildet?
4. Ist der Abrechnungszeitraum richtig?
 - jährliche Abrechnung oder bei Geschäftsraummieta vereinbarter anderer Zeitraum
 - ungefähre Deckung von Ablesezeitraum und Abrechnungszeitraum
5. Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes:
 - Ist der Nutzungszeitraum richtig?
 - Erfolgt die Verteilung nach § 9b HeizkV?
 - Bestehen abweichende Vereinbarungen?
 - Wie sind die Zwischenablesungskosten berechnet?
1. Sind nur umlegungsfähige Kosten in die Abrechnung eingestellt?
 - in der BetrKV genannte Kosten
 - vertragliche Regelungen
2. Bei nicht leitungsgebundener Versorgung: Sind Anfangs-, Endbestand und Zukaufsmengen richtig angesetzt und die Werte korrekt ermittelt.
3. Sind notwendige Vorerfassungen durchgeführt und nachvollziehbar dargestellt? Vgl. insbesondere §§ 4, 5, 6 HeizkV?
4. Bei verbundenen Anlagen: Ist die Kostenaufteilung richtig und nachvollziehbar dargestellt? § 9 HeizkV.
5. Stimmen die eingesetzten Ablesewerte?
6. Wenn nach der Art der Verbrauchserfassung eine Umrechnung notwendig ist: Sind die Umrechnungsfaktoren richtig?
7. Bei Unmöglichkeit ordnungsgemäßer Verbrauchserfassung: § 9a HeizkV
 - Liegen die Voraussetzungen des § 9a HeizkV vor?
 - Ist ein zulässiger Verbrauchswert angesetzt?
 - Hat die Abrechnung verbrauchsunabhängig zu erfolgen?
8. Sind die Umlegungsmaßstäbe richtig angewendet? Sind eventuelle Änderungen wirksam? Vgl. insbesondere §§ 6, 7, 8 und 10 HeizkV.
9. Ist der angesetzte Vorauszahlungsbetrag richtig?
10. Ist die Abrechnung rechnerisch richtig?
11. Liegen die Voraussetzungen für ein Kürzungsrecht vor?
12. Entspricht die Abrechnung ansonsten den allgemeinen Grundsätzen für eine ordnungsgemäße Abrechnung?
13. Gegebenenfalls Überprüfung durch Belegeinsicht.

Die Heizkostenverordnung – HeizkV

§ 1 Anwendungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
 - der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung),
 - durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.
- (2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich
 - der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
 - derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
 - beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.
- (3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zugrunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.
- (4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9 b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.
- (3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtung zu verlangen.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- (1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmehzähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder daß ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.
- (2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.
Das Ergebnis der Ablesung 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 werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.
- (2) In den Fällen des § 5 Abs. 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfaßten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen

Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden;

die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

- (3) In Fällen des § 4 Abs. 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.
- (4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den **§ 7 Abs. 1 Satz 1, §§ 8 und 9** bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern:
1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
 2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken **oder**
- 3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.**
Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. **In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt.** Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.
- (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine **Fachkraft**, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung **einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.**
- (3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.
- (4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

- (1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.
- (2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.
- (3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.
- (4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

- (1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. **Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen.** Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. **Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.**
- (2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 2,5 \times \text{kWh} / (\text{m}^3 \times \text{K}) \times V \times (\text{t}_w - 10^\circ\text{C})$$
 bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen
 - das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m³);
 - die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius (°C).
 Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 32 \times \text{kWh} / (\text{m}^2 \text{AWohn}) \times \text{AWohn}$$
 Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (AWohn) zu Grunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist 1. bei brennwertbezogener Ab-

rechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und 2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.

- (3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) ist in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummeter nach der Gleichung

$$B = Q/H$$

zu bestimmen. Dabei sind zu Grunde zu legen

- die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;
- der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (Hi) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m³), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als Hi-Werte können verwendet werden für:
 - Leichtes Heizöl EL 10 kWh/l
 - Schweres Heizöl 10,9 kWh/l
 - Erdgas H 10 kWh/m³
 - Erdgas L 9 kWh/m³
 - Flüssiggas 13,0 kWh/kg
 - Koks 8,0 kWh/kg
 - Braunkohle 5,5 kWh/kg
 - Steinkohle 8,0 kWh/kg
 - Holz (lufttrocken) 4,1 kWh/kg
 - Holzpellets 5,0 kWh/kg
- **Holz hackschnitzel 650 kWh/SRm. Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten Hi-Werte, so sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.**

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Abs. 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Abs. 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

- (1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren **Zeiträumen** oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum **oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe** zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.
- (2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 **Satz 4** und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

- (1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.
- (2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.
- (3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.
- (4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

§ 11 Ausnahmen

- (1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden
 1. auf Räume,
 - a. **in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² a aufweisen,**
 - b. **bei denen 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 oder;**
 - c. **die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;**
 2.
 - a. auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,
 - b. auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;
 3. auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden
 - a. mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder
 - b. mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird, wenn die nach Landesrecht zuständige Stelle im Interesse der Energieeinsparung und der Nutzer eine Ausnahme zugelassen hat;
 4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Abs. 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;

5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.
- (2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelungen

- (1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.
- (2) Die Anforderungen des § 5 Abs. 1 Satz 2 gelten **bis zum 31. Dezember 2013** als erfüllt
- für den am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und
 - für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.
- (3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.
- (4) § 1 Abs. 3, § 4 Abs. 3 Satz 2 und § 6 Abs. 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen, rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.
- (5) Wird in den Fällen des § 1 Abs. 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Abs. 1 Satz 1 als erfüllt.
- (6) **Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.**

§ 13 Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes auch im Land Berlin.