

# Heizkosten

## Überblick

Die Heizkosten können nach der Anlage 3 zu § 27 II. BV als Betriebskosten anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Die Verordnung unterscheidet hierbei zwischen

1. der zentralen Heizungsanlage,
2. der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
3. der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und
4. den Etagenheizungen.

### 1 Die zentrale Heizungsanlage

Eine zentrale Heizungsanlage liegt vor, wenn die einzelnen Räume von einem oder mehreren Wärmeerzeugern mit Wärme versorgt werden, wobei der Ort der Wärmeerzeugung vom Ort der Wärmeabgabe verschieden sein muss. Wesentlich ist dabei, dass die Wärmeversorgung vom Vermieter selbst geschuldet wird. Wird die Wärmelieferung durch einen Dritten erbracht, so liegt eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme (s. unten Abschnitt 3) vor.

Zu den Kosten der zentralen Heizungsanlage gehören

- die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung,
- die Kosten des Betriebsstroms,
- die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage,
- die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann,
- die Kosten der Reinigung der Anlage und ihres Betriebsraums,
- die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- 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 Berechnung und Aufteilung.

Es sind sämtliche Kosten umlagefähig, die dem Vermieter tatsächlich entstehen. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Heizungsanlage unwirtschaftlich arbeitet (siehe dazu **Zentralheizung**). Im Einzelnen sind folgende Kosten umlagefähig:

#### 1.1 Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung

Zu den Brennstoffkosten gehören zunächst die Kosten für das Öl, das Gas, den Koks oder die Kohle einschließlich der Kosten der Anlieferung. Zu den Brennstoffkosten gehören weiter die üblichen Zusatzstoffe wie Reinigungsadditive usw. sowie die Kosten für das Anfeuerungsmaterial. Zu den Kosten der Anlieferung gehört auch das am Ort übliche Trinkgeld. Weiterhin gehören dazu diejenigen Kosten, die für die Überwachung der Öllieferung entstehen (Abwarten der Ankunft des Tankwagens, Freihalten der Anlage, Hilfsleistungen beim Füllvorgang).

Für den Einkauf der Brennstoffe gilt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, der allerdings nicht überspannt werden darf.

#### Hinweis

##### Billigstes Angebot

Der Vermieter darf keine offensichtlich überhöhten Preise akzeptieren; er ist aber nicht verpflichtet, Kostenvoranschläge einzuholen und das billigste Angebot auszuwählen. An einem Stammlieferanten darf der Vermieter auch dann festhalten, wenn andere Lieferanten billiger sind.

Ein Einkauf in kleinen Teilmengen verstößt jedenfalls dann gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, wenn die Mieter regelmäßig Vorauszahlungen entrichten und auch die Heizkostenabrechnungen pünktlich bezahlen. Der früher vertretene Grundsatz, wonach der Einkauf zu ungünstiger Jahreszeit gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoße, kann heute nicht mehr uneingeschränkt aufrechterhalten werden, weil das Steigen und Fallen der Ölpreise zu manchen Zeiten nicht von Angebot und Nachfrage, sondern von der politischen Entwicklung abhängt.

#### Hinweis

##### Tatsächliche Kosten

Der Vermieter darf nur diejenigen Brennstoffkosten ansetzen, die ihm tatsächlich entstanden sind. War beispielsweise zu Beginn der Heizperiode ein billig eingekaufter Restbestand vorhanden und haben sich während der Heizperiode die Preise erhöht, so kann der Vermieter den Verbrauch nicht ausschließlich mit den höheren Kosten der zugekauften Brennstoffe berechnen. Der Verbrauch setzt sich in einem solchen Fall zusammen aus dem billigen Restbestand und dem teuren Zukauf (OLG Koblenz, WuM 1986, 282) .

Einen Preisnachlass muss der Vermieter an die Mieter weitergeben. Bankgebühren und Kontoführungsgebühren, die in Zusammenhang mit der Heizölbeschaffung anfallen, sind keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten.

## 1.2 Kosten des Betriebsstroms

Haufe-Index: 638779

Dazu gehört der gesamte Strom, der zum Betrieb der Zentralheizung erforderlich ist, also der Strom für die Beleuchtung des Heizraums sowie für den Betrieb der Pumpen und Brenner. Weiter kann hier derjenige Strom erfasst werden, der für die Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage erforderlich ist.

## 1.3 Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage

Hierzu gehören die Personal- und Sachkosten. Die Abfuhr der Abfallstoffe fällt unter den Begriff der Müllabfuhr; diese Kosten sind also nicht bei der Heizkostenabrechnung anzusetzen. Bei automatisch arbeitenden Ölzentralheizungen können i.d.R. keine Personalkosten angesetzt werden, weil der insoweit entstehende Aufwand im Allgemeinen nur gering ist (streitig).

## 1.4 Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit

Hierunter sind die Wartungskosten zu verstehen.

## Hinweis

### Instandhaltungskosten

Von den Wartungskosten sind die Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Die Instandhaltungskosten gehören nicht zu den Betriebskosten und sind deshalb nicht umlagefähig.

Zur Wartung der Heizungsanlage gehört: Überprüfung der Feuerungsanlage, Zerlegung und Reinigung des Brenners einschließlich der Kosten neuer Dichtungen und Zerstäuberdüsen, Funktionsprüfungen, Probeläufe, Messungen der Abgaswerte, Einstellen von Zeituhren und Zeitprogrammen.

Unter die Instandhaltung und Instandsetzung fällt: Reparaturen aufgrund fehlerhafter Bedienung der Heizungsanlage, Beseitigungsmaßnahmen aufgrund fahrlässiger oder vorsätzlicher Beschädigung, sonstige Schadensbeseitigungsmaßnahmen wie etwa der Einbau einer neuen Ölpumpe oder eines neuen Brenners. Ebenso gehören dazu die Kosten der Öltankbeschichtung (LG Frankenthal, ZMR 1985, 302).

## Achtung

### Wartungsvertrag

Hat der Vermieter einen sogenannten Wartungsvertrag abgeschlossen, nachdem das Wartungsunternehmen im Zuge der Wartungsarbeiten auch sonstige Reparaturen durchzuführen hat, so müssen die für die Reparaturen anfallenden Kosten aus der Gesamtrechnung herausgenommen werden; ist eine genaue Bezifferung nicht möglich, so ist dieser Kostenanteil zu schätzen.

## 1.5 Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

Hierzu gehören die Kosten der Kesselreinigung. Insoweit hat die Ausweisung der Reinigungskosten nur klarstellende Bedeutung, weil die Kesselreinigung bereits zu den Wartungskosten gehört. Dies gilt für alle Arten von Heizkesseln unabhängig davon, womit sie beheizt werden. Der Begriff der Reinigung ist in einem umfassenden Sinn zu verstehen, er umfasst die Entfernung von Verbrennungsrückständen, die Entkalkung sowie die Säuberung von Schmutz.

Von den Reinigungskosten sind auch hier die Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Hierzu gehören die Kosten der Erneuerung der Beschichtung des Öltanks (LG Frankenthal/Pfalz, WuM 1990, 32) sowie die Kosten eines neuen Anstrichs. Soweit für die Sauberhaltung des Zubehörs (Pumpen, Ventile, Klappen, Schieber, Lüftungseinrichtungen und Steuerungsgeräte) und der Verbindungsleitungen besondere Kosten entstehen, sind auch dies Reinigungskosten. Schließlich gehören zu den Reinigungskosten auch die Kosten der Sauberhaltung des Betriebsraums. Reinigungskosten in diesem Sinne sind auch die Kosten der Kaminreinigung, insbesondere also die Kehrgebühren sowie die Kosten der Tankreinigung (a.A. AG Wenigsen, WuM 1991, 358).

## 1.6 Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

Hierzu gehören die Kosten der jährlichen Messungen, die vom Bezirksschornsteinfeger durchzuführen sind. Ist aufgrund einer Beanstandung eine Nachmessung erforderlich, so sind auch die hierfür entstehenden Kosten umlagefähig, es sei denn, der Betreiber hätte die Wiederholungsmessung zu vertreten, weil die Anlage mangelhaft gewartet oder unsachgemäß betrieben worden ist.

## **1.7 Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung**

Unter einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung versteht der Verordnungsgeber Wärmehäufiger und Heizkostenverteiler i.S.v. § 5 Abs. 1 HeizkostenV. Dazu gehören mechanische und elektrische Wärmehäufiger nach DIN 4713 Teil 4, Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip und Heizkostenverteiler mit elektrischer Messgrößenerfassung.

Der Vermieter kann diese Geräte mieten oder kaufen. Die Mietkosten sind als Betriebskosten umlagefähig. Der Kaufpreis kann gemäß §§ 559ff. BGB auf den Mieter umgelegt werden. Zur Anmietung ist der Vermieter nur bei Beachtung der in § 4 Abs. 2 HeizkostenV geregelten Voraussetzungen berechtigt. Danach muss der Vermieter seine Mietabsicht den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitteilen. Die Anmietung ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Liegt eine rechtlich relevante Mehrheitsentscheidung gegen die Anmietung vor, so ist der Vermieter zwar nicht gehindert, dennoch einen Mietvertrag abzuschließen; er kann die dadurch entstehenden Kosten aber nicht auf die Mieter umlegen. Ein Widerspruch der Nutzer gegen die Anmietung hindert den Vermieter nicht am Kauf.

Werden elektrische Heizkostenverteiler verwendet und ist mit der Wärmehäufigerfirma in einem Wartungsvertrag vereinbart, dass die Geräte von Zeit zu Zeit ausgetauscht werden, so ist nicht der gesamte Wartungspreis umlagefähig, da im Wartungspreis auch die Kosten für eine Neuanschaffung der Geräte enthalten ist. Diese Kosten gehören nicht zu den umlagefähigen Heizkosten (AG Charlottenburg, MM 1991, 163).

## **1.8 Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung**

Werden die Heizkosten mittels Kostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip abgerechnet, so sind diejenigen Kosten umlagefähig, die der Vermieter an den Messdienst für die laufende Überwachung, die Ermittlung der Verbrauchswerte, den Austausch der Röhren, die Aufteilung der Heizkosten auf die einzelnen Nutzer und die Erstellung der Heizkostenabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung) bezahlen muss. Besorgt der Messdienst zugleich die Abrechnung der übrigen Betriebskosten, so sind die darauf entfallenden Mehrkosten nicht umlagefähig.

Für den Arbeits- und Zeitaufwand, der dem Vermieter im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung entsteht (Zusammenstellung der Daten, Information des Messdienstes, Versendung der Heizkostenabrechnung), kann nichts angesetzt werden, da es sich insoweit um Verwaltungskosten handelt. Gleiches gilt für Porti und Versandkosten.

## **2 Die zentrale Brennstoffversorgungsanlage**

Eine zentrale Brennstoffversorgungsanlage liegt vor, wenn die Wärmeversorgung der einzelnen Wohnungen nicht durch eine Zentralheizung, sondern durch Einzelöfen erfolgt, die über Pumpen durch einen zentralen Öltank mit Brennstoff beschickt werden. Hier sind die Brennstoffkosten, die Stromkosten für die Pumpen, die Überwachungs- und die Reinigungskosten umlagefähig.

## **3 Die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme**

Hierunter fällt zunächst die Fernwärmeversorgung, von der herkömmlicherweise dann gesprochen wird, wenn ein Wärmelieferant durch die von ihm betriebene Heizzentrale Gebäude oder ganze Stadtteile über ein eigenes Versorgungsnetz mit Wärme versorgt. Nichts anderes gilt, wenn eine größere Wirtschaftseinheit durch einen Dritten von einem

außerhalb der Wohngebäude befindlichen Heizwerk mit Wärme versorgt wird. Eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme liegt schließlich auch dann vor, wenn die Heizanlage integrierter Bestandteil des Gebäudes ist, zu dessen ausschließlicher Wärmeversorgung die Anlage errichtet und nach wie vor bestimmt ist, und die Anlage nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung betrieben wird. Die hiervon abweichende Rechtsprechung des BGH (Urteil v. 9.4.1986, VIII ZR 133/85, WuM 1986, 214) ist durch die Änderung der HeizkostenV gegenstandslos.

Besteht der Wärmelieferungsvertrag zwischen dem Wärmeproduzenten und dem Vermieter, so kann der Produzent dem Vermieter die Kosten der Wärmelieferung in Rechnung stellen. Der Vermieter kann diese Kosten in voller Höhe auf die Mieter umlegen. Denkbar ist allerdings auch, dass der Wärmeproduzent unmittelbar mit den Wohnungsnutzern Wärmelieferungsverträge abschließt. In diesem Fall kann der Produzent mit den Nutzern nach der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme abrechnen.

#### **4 Die Etagenheizung**

Siehe dazu "[Etagenheizung](#)".

#### **5 Umlage der Heizkosten**

##### **5.1 Anwendungsbereich der HeizkostenV**

Für die Umlage der Heizkosten gilt zwingend die Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV).

Die HeizkostenV lässt nur wenige Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnung zu.

##### **5.1.1 Maximal zwei Wohnungen**

Nach § 2 HeizkostenV gilt eine Sonderregelung für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Bei diesen Gebäuden gehen die rechtsgeschäftlichen Bestimmungen über die Kostenverteilung der HeizkostenV vor. Dies bedeutet, dass die Vertragsparteien eine Pauschalmiete oder eine verbrauchsunabhängige Umlage vereinbaren können. Ist im Mietvertrag lediglich geregelt, dass der Mieter die Heizkosten anteilig zu tragen hat, ohne dass ein Umlagemaßstab vereinbart ist, so kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder die HeizkostenV anwenden oder gem. [§ 315](#), [§ 316 BGB](#) einen anderen Umlagemaßstab bestimmen.

##### **5.1.2 Technische und wirtschaftliche Hindernisse**

###### **Technische Unmöglichkeit**

§ 11 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV stellt klar, dass eine verbrauchsabhängige Erfassung der Heizkosten entfällt, wenn das Anbringen von Erfassungsgeräten technisch unmöglich ist. Ein Fall der technischen Unmöglichkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn mehrere hintereinanderliegende Wohnungen durch eine Fußbodenheizung versorgt werden. Hier könnte nur der Gesamtverbrauch der Wohnungsgruppe durch Wärmemengenzähler erfasst werden, während Zwischenmessungen nach dem gegenwärtigen Stand der Technik nicht möglich sind.

## Wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Dem Fall der Unmöglichkeit wird der Fall der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gleichgestellt. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit muss durch eine Vergleichsrechnung festgestellt werden. Welche Rechnungsposten miteinander zu vergleichen sind und wann eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit anzunehmen ist, ergibt sich weder aus der Verordnung noch aus den Gesetzesmaterialien. In der Rechtsprechung wird teilweise die Meinung vertreten, die Unzumutbarkeit richte sich nach einem Vergleich zwischen den üblicherweise entstehenden Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung und den im konkreten Einzelfall zu erwartenden Kosten (OLG Düsseldorf, DWE 1989, 29). Die ganzherrschende Auffassung vergleicht demgegenüber die realen Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung mit der Energieeinsparung (BGH, Urteil v. 30.1.1991, VIII ZR 361/89, WuM 1991, 282; BayObLG, WuM 1989, 451; LG Hamburg, WuM 1992, 490).

Auf der einen Seite der Vergleichsrechnung sind die Kosten zu ermitteln, die durch den Einbau der Erfassungsgeräte entstehen. Maßgebend sind nicht nur die Kosten der Anschaffung, sondern auch die Folgekosten. Diesen Kosten ist die mutmaßliche Energieeinsparung gegenüberzustellen, die nach dem gegenwärtigen Stand der Erkenntnis auf 15 % der bisherigen Heizkosten bemessen werden kann. Dabei ist allerdings streitig, über welchen Zeitraum die Vergleichsrechnung durchgeführt werden soll. Als unterste Grenze wird ein 3-Jahreszeitraum angenommen (Freywald, Heizkostenabrechnung leicht gemacht, Rdn 22): Danach liegt wirtschaftliche Unzumutbarkeit vor, wenn die Anschaffungskosten, verteilt auf einen Zeitraum von 3 Jahren und die in diesem Zeitraum entstehenden Folgekosten, höher sind, als die in 3 Jahren zu erwartende Energieeinsparung. Andere rechnen mit einem 5-Jahreszeitraum (LG Hamburg, a.a.O. für Warmwasserzähler), einem 10-Jahreszeitraum (AG Münster, WuM 1989, 193), einem 15-Jahreszeitraum (BayObLG, WuM 1989, 451 für Warmwasserzähler), oder einem 50-jährigen Zeitraum (Lammel a.a.O., § 11 HeizkostenV Rdn. 22).

Eine Ausnahme gilt weiter für Gebäude, die vor dem 1.7.1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer aufgrund technischer Gegebenheiten den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. In den neuen Bundesländern gilt als Stichtag der 1.1.1991. Gedacht ist hier an solche Heizanlagen, bei denen der individuelle Wärmebedarf nicht gesteuert werden kann, z.B. weil keine Absperrventile vorhanden sind. Gleiches gilt für Heizanlagen, bei denen der Individualverbrauch nicht gesteuert werden darf, wie etwa bei den sog. "Einrohranlagen", die die Besonderheit aufweisen, dass mehrere Nutzer an einem einzigen Heizungsstrang hängen und zwar dergestalt, dass die Wärme durch sämtliche Heizkörper ungestört hindurchlaufen muss, damit der letzte der Kette Heizwärme erhält.

### 5.1.3 Alters- und Pflegeheime etc.

Ausgenommen sind weiterhin Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime sowie Gebäude mit einem ähnlichen Nutzungszweck. Diese Ausnahmeregelung beruht auf der Erwägung, dass der Aufwand für eine verbrauchsabhängige Kostenerfassung wegen der meist geringen Größe der Wohneinheiten, des großen Wärmeaustausches zwischen den einzelnen Einheiten und wegen der hohen Fluktuation der Nutzer in keinem Verhältnis zur Energieeinsparung steht.

### 5.1.4 Energiesparende Technologien

Entsprechend dem Zweck der HeizkostenV gilt eine Ausnahme von der verbrauchsabhängigen Kostenerfassung, wenn die Heizwärme durch eine besonders energiesparende Technologie erzeugt wird, sodass auf eine Steuerung des Verbrauchsverhaltens verzichtet werden kann. Hierunter fällt die Beheizung mittels einer

Anlage zur Rückgewinnung von Wärme, mittels einer Wärmepumpe oder mittels einer Solaranlage; hier geht es um Energieformen, an denen gegenwärtig noch nicht gespart werden muss. Erforderlich ist hier weiter, dass die Wärmeversorgung überwiegend durch derartige Anlagen erfolgt, wovon auszugehen ist, wenn mindestens 50% des Gesamtwärmebedarfs energiegemäß erzeugt wird. Die Aufzählung in § 11 Abs. 1 Nr. 3a HeizkostenV ist abschließend. Wärme aus Windkraftanlagen, Biowärme oder Wärme aus anderen nichtfossilen Energien fällt nicht unter den Ausnahmetatbestand. Hier kann allerdings die Behörde auf Antrag Befreiung erteilen (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV).

Nach § 11 Abs. 1 Nr. 3b HeizkostenV sind Anlagen zur Wärmeerzeugung von der Verordnung ausgenommen, denen der Spareffekt immanent ist und bei denen durch das Verbrauchsverhalten des Nutzers keine weitere Einsparung erzielt werden kann. Zu denken ist etwa an die Fernwärmeversorgung über ein Kraftwerk, bei dem die Stromerzeugung im Vordergrund steht.

Hier gibt es Systeme, nach denen die Wärme im Kraft-Wärme-Kopplungs-Prozess erzeugt wird und die Wärmeabgabe über ein Regelsystem so an die einzelnen Gebäude verteilt wird, dass dem maximalen Wärmebedarf des Gebäudes Rechnung getragen wird. Die dem Gebäude zugeteilte Wärmemenge ist bei einer solchen Anlage immer konstant; eine durch das Nutzerverhalten bedingte variable Wärmeabnahme ist im Interesse der Stromerzeugung unerwünscht.

Bei Wärmelieferungsverträgen nach § 1 Abs. 3 HeizkostenV ist es denkbar, dass in dem Wärmepreis die Betriebskosten für die Hausanlagen nicht enthalten sind. Die hierfür entstehenden Kosten werden nicht nach der HeizkostenV, sondern nach dem für die Verteilung der sonstigen Betriebskosten maßgeblichen Maßstab umgelegt.

### 5.1.5 Härteklausel

Schließlich enthält § 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV noch eine allgemeine Härteklausel dergestalt, dass die Behörde Befreiung von der Anwendung der Heizkosten verteilen kann, wenn dies erforderlich ist, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden. Der Anwendungsbereich der Bestimmung ist gering, weil die Fälle der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit regelmäßig über § 11 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV erfasst werden. Bei Neubauten könnte man in Erwägung ziehen, ob eine befristete Ausnahme von der verbrauchsabhängigen Kostenerfassung für die Zeit von der Fertigstellung bis zum Beginn des regulären Erfassungszeitraums zu erteilen ist. Dies ist aus praktischen Gründen zu bejahen, weil Neubauten üblicherweise sukzessive bezogen werden, sodass eine exakte Kostenerfassung kaum möglich ist.

### 5.2 Ausstattungspflicht mit Geräten zur Verbrauchserfassung

Der Eigentümer hat den jeweiligen Verbrauch der einzelnen Nutzer durch geeignete Messgeräte zu erfassen.

#### **Achtung**

#### **Ausstattungspflicht**

Die Messgeräte müssen grundsätzlich an jedem Heizkörper angebracht werden, und zwar unabhängig davon, ob der Heizkörper tatsächlich in Betrieb genommen wird oder ob er üblicherweise keine Wärme abgibt.

Es genügt, dass ein Heizkörper in Betrieb genommen werden kann (AG Tettang, WuM 1989, 193). Es gilt der Grundsatz, dass der Verbrauch an allen in Betracht kommenden Wärmequellen erfasst werden muss. Der Abrechnungspflichtige darf den Verbrauch auch dann nicht schätzen, wenn nur ein verschwindender Prozentsatz aller Heizkörper nicht

mit Erfassungsgeräten ausgestattet ist (LG Hamburg, WuM 1988, 172) oder wenn einzelne Nutzer die Ablesung verweigern (LG Köln, WuM 1985, 294). In der Rechtsprechung wird hierzu die Ansicht vertreten, dass ein Vermieter im Interesse der anderen Mieter verpflichtet ist, die Ablesung gegebenenfalls mit Hilfe einstweiliger Verfügungen durchzusetzen; unterlässt er dies, so sollen alle anderen Mieter das Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV haben (LG Köln, WuM 1989, 87; AG Tempelhof Kreuzberg, GE 1988, 147). Es ist auch nicht statthaft, einheitlich bestimmte Räume einer Wohnung - etwa alle Küchen - von der Erfassung auszunehmen, obwohl sich dort Heizkörper befinden (AG Bremerhaven, WuM 1989, 30).

Die Messgeräte müssen entsprechend den Regeln der Technik installiert werden; anderenfalls wird die Abrechnung nicht fällig (LG Berlin, WuM 1987, 32; ähnlich LG Köln, WuM 1987, 128; AG Jülich, WuM 1987, 397).

### Praxis-Beispiel

#### Heizkörperverkleidung

So ist es beispielsweise bei der Verwendung von Verdunstungsgeräten fehlerhaft, wenn ein Teil der Heizkörper verkleidet ist, weil dies die Anzeige beeinflussen kann (AG Hamburg, DWW 1989, 113 = WuM 1988, 405; WuM 1990, 310).

Von der Pflicht zur Verbrauchserfassung sind gemeinschaftlich genutzte Räume ausgenommen (Beispiel: beheizte Treppenhäuser), es sei denn, es handelt sich um Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärmeverbrauch wie Schwimmbäder oder Saunen (§ 4 Abs. 3 S. 2 HeizkostenV). Die Auslegung des § 4 Abs. 3 S. 2 HeizkostenV ist streitig (vgl. z. B. Roperz/Wüstefeld, NJW 1989, 2365: falls der Verbrauch der Gemeinschaftsräume deutlich mehr als 3 % des Gesamtverbrauchs betrage; Pfeifer, Die neue Heizkostenverordnung § 4 Anm. 7 c: wenn die Heizleistung der in den Gemeinschaftsräumen installierten Heizkörper ca. 20 % über der in den Wohnungen installierten Heizleistung liegt).

### Hinweis

#### Verschiedene Erfassungsgeräte

Nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV muss eine sog. "Vorerfassung" durchgeführt werden, wenn zu der Abrechnungseinheit unterschiedliche Nutzergruppen gehören, deren Verbrauch mit jeweils verschiedenen Erfassungsgeräten aufgezeichnet wird.

Dies beruht auf der Erwägung, dass die jeweiligen Verbrauchswerte nur dann miteinander verglichen werden können, wenn sie über dasselbe Erfassungssystem aufgezeichnet worden sind. Praktische Bedeutung erlangt die Vorschrift bei Wirtschaftseinheiten, die aus mehreren Gebäuden bestehen, die jeweils unterschiedliche Erfassungssysteme haben, beispielsweise Wärmezähler einerseits und Verdunstungsgeräte andererseits. Hier ist zwar gemeinsam abzurechnen, aber nach Gebäuden getrennt zu erfassen. Der Verteilungsmaßstab richtet sich nach § 6 Abs. 2 HeizkostenV: Mindestens 50% des Gesamtverbrauchs sind nach dem Verhältnis des Gruppenverbrauchs aufzuteilen; höhere Verbrauchsanteile sind zulässig. Auf die getrennte Erfassung kann nicht verzichtet werden (§ 2 HeizkostenV); eine Vereinbarung über eine getrennte Abrechnung ist dagegen möglich.

§ 5 Abs. 2 S. 2 HeizkostenV eröffnet die Möglichkeit, verschiedene Nutzergruppen - etwa Wohnungen und gewerblich genutzte Räume - innerhalb einer Abrechnungseinheit getrennt zu erfassen. Die Verordnung sagt allerdings nichts darüber aus, ob und gegebenenfalls wann eine getrennte Erfassung erforderlich ist. Diese Frage richtet sich nach allgemeinen mietrechtlichen Gesichtspunkten. Danach ist eine Vorerfassung

erforderlich, wenn ein Mehr- oder Minderverbrauch der einen oder anderen Nutzergruppe nahe liegt (LG Berlin, GE 1990, 1035). Dies wird beispielsweise verneint bei Gaststätten im Verhältnis zu Wohnungen (LG Berlin, a.a.O.).

Der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen und Geschäftsräumen muss nach dem gleichen Maßstab erfasst werden; ein Ausgleich für heizungsintensivere Räume (Beispiel: Penthousewohnung) findet nicht statt.

## **Achtung**

### **Leerstand**

In die Abrechnung sind auch die leer stehenden Wohnungen mit einzubeziehen, und zwar auch dann, wenn in der Wohnung während des Ablesezeitraums nachweislich kein Verbrauch stattgefunden hat.

Kommt es in Fällen dieser Art zu einem höheren Verbrauchswert, weil sich die Wohnung im Sommer durch Sonneneinwirkung stark aufgeheizt hat, so kann es nach der Ansicht des BayObLG (DWW 1988, 377) geboten sein, den Verbrauchswert der leer stehenden Wohnung auf denjenigen Wert zu begrenzen, der dem niedrigsten Wert einer gleich großen bewohnten Wohnung entspricht.

## **5.3 Umlagemaßstab**

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 %, höchstens 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen (Verbrauchsanteil). 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 (Festanteil). Eine vertragliche Regelung, wonach der Verbrauchsanteil höher als 70 % sein soll, ist wirksam (§ 10 HeizkostenV). Eine Regelung, wonach der Festanteil höher als 50 % sein soll, ist dagegen unverbindlich: § 7 Abs. 1 HeizkostenV geht einer solchen Vereinbarung vor (§ 2 HeizkostenV).

## **5.4 Schätzverfahren und Kürzungsrecht**

### **5.4.1 Gesetzliche Regelung**

Kann eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht durchgeführt werden, weil keine Messgeräte angebracht sind oder weil die Verbrauchserfassung aus anderen Gründen unmöglich ist, so sind die Regelungen in § 9 a HeizkostenV und § 12 Abs. 1 HeizkostenV zu beachten. Nach § 9 a Abs. 1 HeizkostenV kann der Vermieter die gesamten Heizkosten ohne Abzug nach einem Schätzverfahren (Einzelheiten unten c) verbrauchsorientiert auf die Mieter umlegen, wenn die Verbrauchserfassung "wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß" erfolgen kann und wenn von dem Geräteausfall nicht mehr als 25 % der Räume betroffen werden. Sind mehr als 25 % der Räume vom Geräteausfall betroffen, so kann der Vermieter die gesamten Heizkosten ohne Abzug nach einem festen Maßstab verbrauchsunabhängig (z. B. nach dem Verhältnis der Wohnfläche) auf die Mieter umlegen.

Sind die Heizkosten "entgegen den Vorschriften (der HeizkostenV) nicht verbrauchsabhängig abgerechnet" worden, so muss der Vermieter ebenfalls nach einem festen Maßstab verbrauchsunabhängig abrechnen; die Mieter haben aber nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV das Recht, die Abrechnung um 15 % zu kürzen.

In der Literatur wird teilweise die Ansicht vertreten, dass das Schätz- und Umlageverfahren nach § 9 a HeizkostenV immer dann ausscheidet, wenn der Vermieter die Unmöglichkeit der Verbrauchserfassung zu vertreten habe (Pfeifer, a.a.O., § 9 a Anm. 1a; Müller, GE 1989, 216). Diese Ansicht trägt weder dem Wortlaut noch dem Sinn und Zweck der Verordnung hinreichend Rechnung.

#### Hinweis

#### Faustregel

Vielmehr gilt als Faustregel, dass § 9 a HeizkostenV anzuwenden ist, wenn der Vermieter verbrauchsabhängig abrechnen möchte, aber nicht kann; das Kürzungsrecht besteht nur, wenn der Vermieter nicht verbrauchsabhängig abrechnen will.

### 5.4.2 Fallgruppen

1. Es sind keine Messgeräte installiert: Der Vermieter muss verbrauchsunabhängig abrechnen; die Mieter haben das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV.
2. Es sind Messgeräte installiert; der Vermieter lässt aber die Verbrauchswerte nicht erfassen: Der Vermieter muss verbrauchsunabhängig abrechnen; die Mieter haben das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV.
3. Die Messgeräte waren richtig installiert; sie sind aber im Verlauf der Abrechnungsperiode aufgrund eines technischen Defekts gebrauchsuntauglich geworden: Hier ist nach § 9 a HeizkostenV abzurechnen; es besteht kein Kürzungsrecht.
4. Das Messergebnis war fehlerhaft oder eine Messung war nicht möglich, weil die Messröhrchen an der falschen Stelle montiert waren, weil nicht alle Heizkörper mit Messgeräten versehen waren, weil die Anzeigen zum Teil durch Heizkörperverkleidungen verfälscht worden sind, weil die Skalenkodierung falsch war, weil der Messdienst verschiedene Röhrchen nicht ausgetauscht oder nicht abgelesen hat oder weil einer oder mehrere Nutzer manipuliert haben: Hier ist nach § 9 a HeizkostenV abzurechnen; es besteht kein Kürzungsrecht (streitig).
5. Eine vollständige Erfassung der Verbrauchswerte war nicht möglich, weil einer oder mehrere Mieter die Ablesung verweigert haben: Hier ist nach § 9 a HeizkostenV abzurechnen; es besteht kein Kürzungsrecht.

Das LG Köln (WuM 1989, 87) vertritt allerdings die Ansicht, dass der Vermieter alles ihm Zumutbare tun müsse, um seine Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung zu erfüllen. Verweigert ein Mieter den Zutritt zu seiner Wohnung, so soll der Vermieter ggf. mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung den Zutritt erzwingen. Eine Schätzung des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils sei nicht möglich. Nach der hier vertretenen Auffassung wird die Ansicht des LG Köln nicht für zutreffend erachtet; es ist zur Vermeidung von Rechtsnachteilen aber ratsam, die rechtlich gegebenen Möglichkeiten zur Ermöglichung der verbrauchsabhängigen Abrechnung auszuschöpfen.

### 5.4.3 Einzelheiten zum Schätzverfahren

#### Hinweis

#### 25 %-Geräteausfall

Bei einem Geräteausfall bis zu 25 % kann der Vermieter dennoch verbrauchsorientiert abrechnen.

Die Heizkosten werden wie in den Fällen der regulären, störungsfreien Abrechnung aufgeteilt in einen Festanteil und in einen Verbrauchsanteil. Soweit der Verbrauchsanteil durch Messgeräte erfasst worden ist, ist dieser Wert in die Umlageberechnung einzusetzen. Soweit der Verbrauchsanteil nicht erfasst werden konnte, ist er zu schätzen. Die HeizkostenV lässt dem Vermieter dabei die Wahl zwischen zwei Schätzmethoden:

1. Der Verbrauch der vom Geräteausfall betroffenen Räume kann entweder unter Rückgriff auf den Verbrauch "in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen" oder
2. unter Rückgriff auf den Verbrauch vergleichbarer Räume im selben Abrechnungszeitraum ermittelt werden.

In der Literatur wird hierzu zum Teil die Ansicht vertreten, dass der Rückgriff auf vergleichbare Räume vorrangig sei (Roperz/Wüstefeld a.a.O.). Dem Verordnungstext lässt sich eine derartige Priorität allerdings nicht entnehmen; es sprechen auch keine Sachgründe dafür.

Sind mehr als 25 % der Räume vom Geräteausfall betroffen, so findet kein Schätzverfahren statt. Sämtliche Heizkosten sind nach einem festen Maßstab zu verteilen, dies gilt auch bezüglich derjenigen Räume, in denen eine Verbrauchserfassung möglich gewesen ist. Ob die 25 %-Grenze überschritten worden ist, muss unter Rückgriff auf den für die Verteilung des Festanteils maßgeblichen Umlageschlüssel ermittelt werden.

## 5.5 Zwischenablesung bei Mieterwechsel

### 5.5.1 Gesetzliche Regelung

#### **Achtung**

#### **Muss-Vorschrift**

Findet während des Abrechnungszeitraums ein Mieterwechsel statt, so muss der Vermieter den Verbrauch des bisherigen Mieters nach dessen Auszug durch Zwischenablesung feststellen lassen.

Nach dem Ende des Abrechnungszeitraums wird zunächst der auf die betreffende Wohnung entfallende Heizkostenanteil ermittelt; dieser Anteil wird sodann zwischen dem bisherigen und dem jetzigen Mieter aufgeteilt. Die Aufteilung des Verbrauchsanteils richtet sich nach dem Verhältnis des durch Zwischen- und Endablesung ermittelten jeweiligen Verbrauchs. Der jeweilige Festanteil wird auf der Grundlage der sog. **Gradtagszahl** ermittelt. Bei dieser Methode wird den einzelnen Monaten eines Jahres ein jeweiliger Wärmeverbrauchsanteil zugeordnet. Die Wärmeverbrauchsanteile werden aus Gradtagszahlen abgeleitet, wobei die Gradtagszahl für die Heizperiode die Summe der Differenzen zwischen der mittleren Raumtemperatur von 20 Grad C und den Tagesmitteln der Außenlufttemperatur über die betreffenden Heiztage darstellt.

Für das Bundesgebiet gilt folgende Gradtagszahlentabelle (VDI 2067, Blatt 1, Tabelle 22, Ausgabe Dezember 83):

## Titel: Gradtagszahlentabelle

Monat	Wärmeverbrauchsanteil in Promille	
	je Monat	je Tag
September	30	$30/30 = 1,0$
Oktober	80	$80/31 = 2,58$
November	120	$120/30 = 4,0$
Dezember	160	$160/31 = 5,16$
Januar	170	$170/31 = 5,48$
Februar	150	$150/28 = 5,35$
März	130	$130/31 = 4,19$
April	80	$80/30 = 2,66$
Mai	40	$40/31 = 1,29$
Juni, Juli, August insgesamt	40	$40/92 = 0,43$

### Praxis-Beispiel

#### Kostenverteilung

Abrechnungszeitraum 1.6. bis 31.5.; Mieterwechsel am 30.11./1.12.: Der bisherige Mieter zahlt 270 Teile, der jetzige Mieter 730 Teile.

Ist eine Zwischenablesung aus den in Abschnitt 5.4 dargelegten Gründen nicht möglich, so sind die gesamten Kosten nach der Gradtagszahlmethode zwischen dem bisherigen und dem jetzigen Mieter aufzuteilen (§ 9 b Abs. 3 HeizkostenV). Gleiches gilt, wenn eine Zwischenablesung wegen des Zeitpunkts des Mieterwechsels zu ungenau wäre. Ein solcher Fall wird vorliegen, wenn der Verbrauch über Verdunstungsgeräte erfasst wird und der Nutzerwechsel kurz vor oder kurz nach dem regulären Ende bzw. Beginn des Abrechnungszeitraums erfolgt. Die Verdunstungsgeräte arbeiten nämlich nicht so exakt, als dass sehr kurze Zeiträume hinreichend genau erfasst werden könnten. Eine exakte Grenze gibt es allerdings nicht.

Wird entgegen § 9 b Abs. 1 HeizkostenV keine Zwischenablesung durchgeführt, so haben die davon betroffenen Mieter das Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV, es sei denn, dass die Zwischenablesung aus den in Abschnitt 5.4.2 Ziff. (3)-(5) dargelegten Gründen nicht durchgeführt werden konnte.

#### 5.5.2 Kosten der Zwischenablesung

Die HeizkostenV regelt nicht, wer die Kosten der Zwischenablesung zu tragen hat. In Rechtsprechung und Literatur werden hierzu unterschiedliche Ansichten vertreten, z. B.:

- von Brunn, VDI- Handbuch, S. 107: Danach soll das Verursacherprinzip maßgeblich sein. Kündigt der Mieter, soll er die Kosten der Zwischenablesung tragen; kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, soll er die Kosten tragen;
- Sternel, PIG 23, 71: Danach soll der ausziehende Mieter die Kosten tragen;
- Pfeifer, a.a.O., § 9 b Anm. 5: Danach sollen die Kosten zwischen dem früheren und dem jetzigen Mieter zeitanteilig aufgeteilt werden;
- AG Braunschweig, WuM 1982, 170: Danach soll der Vermieter die Kosten tragen.

Nach der hier vertretenen Ansicht fallen die Kosten der Zwischenablesung dem Vermieter zur Last, weil weder in der HeizkostenV noch in anderen gesetzlichen Vorschriften eine Umlagemöglichkeit vorgesehen ist. Nach der Anlage 3 zu § 27 II. BV gehören zwar die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung zu den Betriebskosten. Dies gilt aber nur für regelmäßig wiederkehrende Kosten und nicht für die unregelmäßig anfallenden Kosten der Zwischenablesung, die materiell-rechtlich zum Verwaltungsaufwand gehören.

### 5.5.3 Abweichende Vereinbarungen

Haufe-Index: 638805

Die Frage der Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel kann vertraglich abweichend von der Verordnung geregelt werden. Insbesondere kann vereinbart werden, dass die Heizkosten bei Mieterwechsel ausschließlich nach der Gradtagszahlenmethode aufgeteilt werden. Eine solche Vereinbarung kann auch **formulärmäßig** getroffen werden.

#### Hinweis

#### Zeitanteilige Aufteilung

Die Vereinbarung einer rein zeitanteiligen Aufteilung erscheint dagegen bedenklich, weil hierbei dem nach den Jahreszeiten sehr unterschiedlichen Wärmeverbrauch nicht Rechnung getragen wird.

#### Checkliste Heizkostenabrechnung

<input checked="" type="checkbox"/>	Heizölbestand festgestellt am: _____ (Liter: _____)
	Endabrechnung Stadtwerke vom: _____ (kWh: _____ EUR _____)
	Betriebsstrom Zählerstand (alt: _____ neu: _____ Verbrauch: _____)
	Warmwasser Zählerstand (alt: _____ neu: _____ Verbrauch: _____)
	weitere Betriebskosten erfasst (Wartungsdienst, Kehrgebühren, Immissionsmessung, Reinigung, Tankreinigung)
	Nutzerliste fertig gestellt
	Kosten überprüft
	Kostenaufstellung fertig gestellt
	an Abrechnungsunternehmen versandt am: _____
	Heizkostenabrechnung eingegangen am: _____
	Daten überprüft
	Daten Nutzerwechsel überprüft
	Abrechnung fehlerfrei <span style="float: right;">Abrechnung fehlerhaft (Erklärung unten)</span>
	Abrechnung in Nebenkostenabrechnung übertragen