

Recht auf Kürzung und Prüfung

Wenn Vermieter:innen entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erstellen, besteht ein 15-prozentiges Kürzungsrecht. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn die Heiz- oder Warmwasserkosten insgesamt nach Quadratmetern umgelegt werden oder wenn der Verbrauch jeder einzelnen oder der Gesamtverbrauch gar nicht erfasst wurde. Der Bundesgerichtshof hat darüber hinaus festgestellt, dass von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung auch dann auszugehen ist, wenn die eigene Wohnung zwar über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler verfügt, die verbundene Heizungsanlage für Wärme und Warmwasser jedoch nicht mit einem Wärmemengenzähler ausgestattet ist, der die Energiemenge für die Warmwassererwärmung misst (BGH, Urteil vom 12.1.2022, Az. VIII ZR 151/20). Wird der Energieaufwand für die Wassererwärmung also nicht gemessen, sondern mit einer Formel berechnet oder geschätzt, dürfen die Heizungs- und Warmwasserkosten um 15 Prozent gekürzt werden. Ab der Heizkostenabrechnung 2022 gibt es ein weiteres Kürzungsrecht: Seit dem 1. Januar 2022 sind alle Vermieter:innen verpflichtet, monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen (siehe oben). Geschieht dies nicht, besteht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizKV ein 3-prozentiges Kürzungsrecht. Bei Erstbezug eines Neubaus kann in Einzelfällen ein Abzug von Heizkosten verlangt werden, wenn »trocken geheizt« werden musste (AG Neukölln, Urteil vom 8.1.1988, Az. 9 C 616/87).

Unklarheiten, Widersprüche und mangelnde Plausibilität der Abrechnung sind von der Vermieter:in auszuräumen. Ein Nachzahlungsanspruch besteht solange und soweit nicht, wie Einwendungen geltend gemacht werden. Vermieter:innen müssen Einsicht in die Originalbelege gewähren. Aufgrund der Preisexplosion dürften insbesondere die Brennstoffrechnungen von Interesse sein.

Die 3-jährige Verjährungsfrist beginnt sowohl für Mieter:innen als auch Vermieter:innen am Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zugegangen ist. Danach können Zahlungsforderungen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ob Ihr Verbrauch überdurchschnittlich hoch ist oder nicht, können Sie beispielsweise dem Heizkostenspiegel entnehmen. Dieser ist in unserer Geschäftsstelle oder im Internet unter www.heizkostenspiegel.de erhältlich.

Bitte Beachten Sie: Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen. Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter. Bei Fragen zur Mitgliedschaft, Terminvereinbarungen oder weiteren Informationen und Ratgebern wenden Sie sich bitte an den Mieterverein Dortmund.

Gefördert aus Mittel Stärkungspakt NRW (Stadt Dortmund)

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Kampstr. 4
44137 Dortmund
Tel. 0231/557656-0
www.mvdo.de



**Mieter schützen
Mieter nützen!**



**Ratgeber Heizkosten
Zentralheizung
(Stand 09/2023)**



Fotos: pixabay

Die Energiekrise und die CO₂-Abgabe lassen die Heizkosten durch die Decke gehen. Nicht erst seit dem Angriff auf die Ukraine im Februar 2022 explodieren die Preise, ein deutlicher Anstieg ist bereits seit der Abrechnungsperiode 2021 zu verzeichnen. Für viele Haushalte ist die Belastungsgrenze überschritten, eine Besserung ist leider auch 2023 nicht in Sicht. Der beschlossene Gaspreisdeckel wird die Preise lediglich auf einem hohen Niveau einfrieren.

Bevor hohe Nachzahlungen geleistet werden, sollte die Abrechnung unbedingt geprüft werden. Genau

hinschauen sollte man bei der (anteiligen) Umlage der CO₂-Abgabe und der Verrechnung und Weitergabe der Dezemberhilfe 2022 an die Mieter:innen.

Daneben beruhen viele Abrechnungsfehler auf Schwierigkeiten bei der wohnungsbezogenen Verbrauchserfassung. Nach der Heizkostenverordnung müssen Vermieter:innenden anteiligen Verbrauch der Mieter:innen an Wärme und Warmwasser erfassen. Nur wenn es in dem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen gibt und eine davon auch noch von der Vermieter:in selbst bewohnt wird, ist ein Abweichen von der Heizkostenverordnung zulässig. Ausnahmen gibt es darüber hinaus für Wohnheime, bei Gebäuden mit einem Passivhausstandard oder wenn die Ausstattung mit Messgeräten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Pauschalmietten inklusive der Heizkosten sind daher in aller Regel unzulässig, können angesichts der aktuellen Preisentwicklung für Mieter:innen im Einzelfall aber durchaus günstig sein.

Welche Kosten können abgerechnet werden?

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

- Brennstoffkosten: Hier sind die angelieferten Mengen und die entsprechenden Kosten aufzuführen. Bei Ölzentralheizungen ist von dem Anfangsbestand nebst Lieferungen im Abrechnungsjahr die Restmenge zum Jahresende in Abzug zu bringen.
- Betriebsstrom: Dieser wird in der Regel durch einen eigenen Zähler erfasst. Falls kein eigener Zähler vorhanden ist, kann der Verbrauch geschätzt werden. Prozentuale Werte, die sich am Brennstoffverbrauch orientieren (3-5 Prozent) sind üblich, aber als kritisch anzusehen.“
- Weitere Kosten: Das sind u. a. die Kosten der Bedienung (nicht bei modernen, vollautomatischen Anlagen), Wartungskosten (keine Reparaturen!), die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung und Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Kosten der Berechnung und Aufteilung der

Kosten (Verwaltungskosten) sowie die Kosten, die durch die Verbrauchsinformationen entstehen (z. B. das Porto bei der Übersendung der Verbrauchsinformationen per Post).

Verbrauchsabhängige Abrechnung und monatliche Verbrauchsinformation

Nach der Heizkostenverordnung müssen Vermieter:innenden anteiligen Verbrauch der Mieter:innen an Wärme und Warmwasser erfassen. Dies geschieht mit elektronischen Heizkostenverteilern, seltener mit Verdunsterröhrchen. Wenn das Wasser nicht über einen Durchlauferhitzer erwärmt wird, müssen in jeder Wohnung auch Warmwasserzähler installiert sein. In NRW existieren Ausnahmen für Altbauten. Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden – und das ist in der Regel der Fall –, so ist die auf diese zentrale Anlage anfallende Wärmemenge zusätzlich mit einem Wärmehzähler zu messen.

Über die Höhe des individuellen Verbrauchs haben alle Vermieter:innen seit dem 1. Januar 2022 monatlich Auskunft zu erteilen. Dies geschieht häufig über Online-Portale bzw. Apps, aber auch per Post. In den Verbrauchsinformationen wird der Verbrauch des letzten Monats mitgeteilt. Um das eigene Verbrauchsverhalten besser einordnen zu können, muss über den Verbrauch des Vormonats, den im entsprechenden Monat des Vorjahrs (soweit schon erfasst) sowie den Verbrauch einer Durchschnittsnutzer:in aufgeklärt werden.

Kostenverteilung auf die einzelnen Wohnungen

Ist der Verbrauch ordnungsgemäß erfasst, wird er auf die einzelnen Mietparteien verteilt. Dabei zahlt nicht jede:r einfach das, was er:sie verbraucht hat. Maximal 70 Prozent, mindestens jedoch 50 Prozent der Gesamtkosten werden nach dem erfassten Verbrauch verteilt, der Rest wird nach dem Anteil der (beheizbaren) Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche umgelegt. Dabei sind die tatsächlichen Flächenverhältnisse (keine falschen Angabe im Mietvertrag) und die korrekt erfassten Einzelverbräuche zu berücksichtigen. Lediglich bei einem Geräteausfall oder bei sonstigen zwingenden Gründen, (z. B. wenn die Mieter:in beim Ablesetermin den Zutritt zur Wohnung verweigert), darf der Verbrauch gemäß § 9a HeizkV geschätzt werden.

Auszug und Mieter:innenwechsel

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

