

Ratgeber Heizkosten

Anders als die sonstigen Betriebskosten (zum Beispiel Straßenreinigung, Müllabfuhr, siehe Ratgeber Nebenkosten) müssen Heizkosten in zentral beheizten Mietwohnungen fast *immer* einzeln abgerechnet werden. Warmmieten oder Pauschalen sind nicht zulässig. Das gilt zumindest in Häusern mit zwei oder mehr Wohnungen, in denen es eine Zentralheizung gibt. Ob diese mit Kohle/Koks, Gas oder Öl befeuert wird, spielt keine Rolle. Wohnungen mit Einzelkohlöfen oder Gasetagenheizungen haben dagegen mit Heizkostenabrechnungen logischerweise nichts zu tun. Für Fernwärme ist dagegen auch der Vermieter zuständig, wenn der Mieter keinen eigenen Vertrag mit dem Wärmelieferanten geschlossen hat.

Verbrauchsabhängige Abrechnung

Die Heizkostenverordnung schreibt dabei vor, dass grundsätzlich mindestens die Hälfte der im Laufe eines Jahres entstandenen Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Zu diesem Zweck müssen alle Heizkörper in den vermieteten Räumen (auch solche, die nicht benutzt werden) mit Wärmemessgeräten ausgestattet sein. Die früher weit verbreiteten Verdunsterröhrchen, die einmal jährlich abgelesen werden, werden mehr und mehr verdrängt durch (zentrale oder dezentrale) elektronische Heizkostenzähler. Neue digitale Geräte sind sogar fernablesefähig, so dass der Mieter von der Erfassung gar nichts mehr mitbekommt. Wichtig ist, dass alle Wohnungen mit den gleichen Zählern ausgerüstet sein müssen. Die Zähler messen aber keinen Verbrauch. Sie geben nur das Verhältnis wieder.

Weigert sich der Vermieter, die Heizkosten verbrauchsabhängig zu erfassen und abzurechnen, kann der Mieter ihn gerichtlich dazu zwingen. Außerdem kann er seine Heizkostenrechnung um 15 Prozent kürzen.

Der Anteil der verbrauchsabhängig umgelegten Heizkosten muss mindestens 50 und darf höchstens 70 Prozent der Heizkosten betragen. In Ausnahmefällen können Mieter und Vermieter sich darauf einigen, dass dieser Anteil höher liegt - bis zu 100 %. Niemals jedoch darf der Anteil unter 50 Prozent liegen. Außerdem darf eine einmal festgelegte Quote nur noch im Einverständnis aller Parteien geändert werden.

Von diesem Grundsatz gelten folgende Ausnahmen:

1. bei Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltigt Einsparung von Heizenergie bewirken,
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig.

Die übrigen Heizkosten (also 30 bis 50 Prozent) werden als Festkostenanteil in der Regel nach der Wohnfläche umgelegt. Auch die Umlage nach Kubikmetern Raumluft ist zulässig und bei Wohnungen mit unterschiedlicher Raumhöhe auch gerechter. Allerdings macht dies die Abrechnung erheblich komplizierter und kommt deshalb nur selten vor.

In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. 8. 1994 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 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Diese Regelung gilt für alle Abrechnungszeiträume, die am 1. 1. 2009 begonnen haben.

Umlagefähige Heizkosten

Zu den umlagefähigen Heizkosten gehört weit mehr als die reinen Brennstoffkosten, nämlich Kosten für

- den Betriebsstrom,
- die Bedienung, Überwachung, Pflege, Reinigung und Wartung der Anlage,
- Messungen nach dem Immissionsschutzgesetz und für den Schornsteinfeger (sofern diese nicht bereits in der Nebenkostenabrechnung aufgetaucht sind),
- die Wartung und Ablesung der Heizkostenzähler sowie deren Anmietung, wenn sie nicht gekauft worden sind,
- die Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse,
- und natürlich die Brennstoffkosten. Hier sind Vermieter verpflichtet, günstig einzukaufen - auch größere Mengen zu Sommerpreisen.

Unzulässig ist die Umlage von Kosten für die Reparatur der Heizanlage oder der Wärmezähler. Auch der Austausch alter oder defekter Geräte ist allein Vermietersache! Aufpassen muss man, wenn Vermieter Vollserviceverträge mit Wartungsfirmen abgeschlossen haben oder einen 24-Stunden-Bereitschaftsdienst anbieten. Die Kosten hierfür sind zwar umlagefähig, soweit es sich um die Wartung der Anlage handelt. Häufig verstecken sich in den Rechnungen der Servicefirmen aber auch Reparaturkosten. Liegt der Anteil der „Heiznebenkosten“ (die ersten vier Spiegelstriche oben) höher als 20 % der gesamten Heizkosten, ist Misstrauen angebracht. Im Zweifelsfall: Beraten lassen!

Sind die Heizkostenzähler nicht gemietet, sondern gekauft, können die Kosten dafür ebenfalls auf die Mieter umgelegt werden, allerdings nicht in der Heizkostenabrechnung. Stattdessen können 11 Prozent der Anschaffungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden - wie bei einer Modernisierung (siehe Ratgeber Modernisierung). Dies ist für Mieter günstiger, deshalb sollte man hier nicht mit sich spaßen lassen! Wenn die Heizkostenzähler gekauft und nicht gemietet wurden, darf der Vermieter aber die regelmäßigen Eichkosten an die Mieter weitergeben.

Wenn der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis die zunächst gekauften Zähler durch neue ersetzen will, die er anmieten möchte, so muss er dies vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitteilen. Die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht.

Ablesung der Heizkostenzähler

Einmal jährlich werden die Heizkostenzähler abgelesen - in der Regel von Fachfirmen. Die Ablesetermine müssen normalerweise zwei, in Ausnahmefällen eine Woche vorher bekanntgegeben werden. Von der Drohung „wenn Sie den Termin versäumen, müssen Sie einen zweiten aus eigener Tasche bezahlen“ sollte man sich nicht bluffen lassen. Natürlich muss der Ableser auch ohne zusätzliche Kosten ein zweites Mal kommen, wenn Sie zum genannten Termin wirklich nicht da sein und auch keine Vertretung organisieren können.

Dem Ableser sollten Sie genau auf die Finger schauen. Denn er wird nicht nach Arbeitsstunden, sondern pro Heizkörper bezahlt - hat es also eilig. Da schleichen sich schon mal Fehler ein. Am besten, Sie greifen vorher zur Taschenlampe, lesen die Werte selber ab und vergleichen Ihr Ergebnis mit dem des Ablesers. Wenn beide nicht übereinstimmen, sollten Sie das Ihnen vorgelegte Protokoll nicht unterschreiben! Es dient nämlich keineswegs - wie Sie der Ableser vielleicht glauben machen will, dem Beweis, dass er da war. Statt dessen erkennen Sie damit an, dass die Ablesung korrekt war!

Problematisch sind die neuen Geräte, die digital funktionieren. Für diese Zähler wird kein Ableseprotokoll erstellt. Alles wird elektronisch erfasst. Das heißt aber nicht, dass das Ableseergebnis in jedem Fall richtig ist. Daher gibt es nur eine einzige Möglichkeit, um überraschenden Ergebnissen vorzubeugen: Sie lesen selbst ab und ziehen einen Zeugen hinzu, z. B. einen Nachbarn.

Noch schwieriger wird es für Mieter bei der Fernablesung. Hier bekommen sie nicht nur kein Ablese-Protokoll, mit dem er eventuelle Fehler beanstanden könnten, sondern erfahren nicht einmal mehr den Ablese-Termin. Nach der seit 2009 geltenden Heizkostenverordnung muss dem Mieter allerdings das Ergebnis der Ablesung in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine solche Mitteilung ist nur dann nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Mieters gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann.

Vorauszahlung und Abrechnung

Üblich und zulässig sind monatliche Vorauszahlungen auf die Heizkostenabrechnung. Pauschalen - wie bei den sonstigen Nebenkosten (siehe oben) - sind aber nicht zulässig. Die Höhe der Vorauszahlungen muss angemessen sein, das heißt: sie muss sich an den tatsächlich zu erwartenden Heizkosten orientieren. Sind die Abschläge deutlich zu hoch, dürfen Mieter sie auf eine angemessene Höhe herabsetzen. Dies muss man dem Vermieter jedoch (schriftlich in Textform, d. h. per Brief, Fax oder Mail) mitteilen.

Über die Heizkosten muss einmal jährlich abgerechnet werden. Auch dann, wenn der Vermieter die Abrechnung durch professionelle Firmen vornehmen lässt, deren Computerausdrucke fast amtlich aussehen, sollte man sie immer überprüfen. Denn sie enthalten häufig Fehler. Deshalb hier die wichtigsten Grundsatzregeln:

- Die Abrechnung muss in Textform erfolgen.
- Sie muss zunächst die Gesamtkosten zusammenstellen. Dabei müssen nicht nur die einzelnen Kostenpositionen addiert, sondern auch angegeben werden, wieviel Brennmaterial vor und nach Beginn der Abrechnungsperiode im Tank war.
- Anschließend muss der Anteil der verbrauchsabhängig umgelegten Kosten genannt werden (50 bis 70 Prozent, siehe oben), ebenso der der verbrauchsunabhängig umgelegten. Dabei müssen die Einheiten aller Heizkostenverteiler im Haus angegeben werden sowie die qm-Zahl aller Wohnungen.
- Dann muss die Aufschlüsselung auf die Wohnungen der Mieter vorgenommen werden, und zwar so übersichtlich, dass auch Laien sie verstehen können.
- Der Abrechnungszeitraum (fast immer zwölf Monate) muss angegeben werden.
- Dann müssen die bereits geleisteten Vorauszahlungen verrechnet werden.
- Zum Schluss muß ermittelt werden, welche Nachzahlungen die Mieter noch leisten müssen beziehungsweise welche Rückzahlung ihnen noch zustehen.

Entspricht eine Abrechnung nicht diesen Anforderungen, so sollte eine eventuelle Nachforderung nicht gezahlt werden. Allerdings liegt in einer bloßen Zahlung auf eine Nachforderung auch keine Anerkennung, dass sie zu recht besteht. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter ein eventuelles Guthaben entgegennimmt.

Wer irgendwelche Zweifel an der Abrechnung hat, sollte sie auf jeden Fall überprüfen (lassen). Dazu darf man auch die Originalbelege einsehen und die Abrechnung für das ganze Haus prüfen. Vermieter dürfen dies nicht mit dem Hinweis auf den Datenschutz verweigern. Hier gilt das gleiche wie für Nebenkostenabrechnungen (siehe Ratgeber Nebenkosten).

Zur Prüfung der Abrechnung haben Mieter etwa drei Wochen Zeit. Seit dem 1. 9. 2001 besteht für ihn eine Einwendungsfrist: Er hat seine Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten vorzubringen. Ist die Frist abgelaufen, kann die Heizkostenabrechnung nicht mehr beanstandet werden, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Stellt sich bei der Abrechnung heraus, dass die monatlichen Vorauszahlungen viel zu hoch waren (so dass die Mieter hohe Summen zurückerhalten), müssen die Abschläge gesenkt werden!

Abrechnungsfristen, Verjährung, Verwirkung

Nach Ende einer Abrechnungsperiode müssen Vermieter alsbald die Abrechnung vorlegen, das heißt: so früh es ihnen möglich ist und zugemutet werden kann. Für Abrechnungszeiträume, die nach dem 01.09.2001 enden, gilt für Mietwohnungen allgemein, dass die Heizkostenabrechnung innerhalb von 12 Monaten erfolgen muss. Ansonsten kann ein Vermieter keine Nachforderung mehr geltend machen, soweit er die Verzögerung selbst zu vertreten hat. Diese Regelung gilt schon seit mehreren Jahren für Sozialwohnungen, ist für freifinanzierte Wohnungen erst mit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 ebenso geregelt worden. Da die neue Vorschrift aber nicht rückwirkend gilt, gilt für „ältere“ Abrechnungszeiträume bei freifinanzierten Wohnungen noch das für Mieter ungünstigere „alte“ Recht. Weitere ausführliche Informationen im Ratgeber „Abrechnung der Nebenkosten“. Denn was zu diesen Fragestellungen für Betriebskostenabrechnungen allgemein gilt, ist auch für Heizkostenabrechnungen maßgeblich.

Was passiert bei einem Mieter- oder Vermieterwechsel?

Wechselt das Haus den Eigentümer, ändert sich für die Mieter gar nichts. Unabhängig davon, ob der neue Eigentümer die bisherigen Monatsabschläge vom alten auch tatsächlich erhalten hat, muss er über alle Vorauszahlungen der laufenden Periode abrechnen.

Schwieriger ist die Sache bei einem Mieterwechsel. Hier müssen die Heizkosten der laufenden Periode anteilig umgelegt werden. Dies kann nicht einfach nach Zeit geschehen, da im Sommer bekanntlich viel weniger geheizt wird als im Winter. Wenn im Mietvertrag hierüber keine eindeutige Regelung getroffen wird, kann der Festkostenanteil nach der sogenannten

Gradtagszahlentabelle ermittelt werden.

Gradtagszahlentabelle:

Monat	Promille-Anteil
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni	
Juli	-> zusammen 40
August	

Für den verbrauchsabhängigen Anteil muss grundsätzlich eine Zwischenablesung erfolgen. Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2007 entschieden, dass die Kosten für eine Zwischenablesung beim Mieterwechsel, zu dem auch die Nutzerwechselgebühren gehören, grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Dies gilt allerdings nur, wenn keine anderslautenden Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter getroffen worden sind.

Zwischenablesung bedeutet aber nicht Zwischenabrechnung. Hierauf müssen die Mieter bis zum Ende der Abrechnungsperiode warten.

Schätzungen sind jedoch nur in ganz wenigen Ausnahmefällen zulässig, etwa wenn der Energieverbrauch wegen zeitweiligen Ausfalls der Messgeräte nicht ermittelt werden konnte. Einzelne Gerichte meinen aber auch hier, dass die Kosten dann nach qm Wohnfläche umgelegt werden müssen.

Ausnahmen

In einigen wenigen Fällen kommt die Heizkostenverordnung nicht zur Anwendung, so daß die Kosten nicht verbrauchsabhängig erfasst und abgerechnet werden müssen:

- In Gemeinschaftsräumen (Treppenhäuser, Waschküchen, Trockenräume, Partyräume) müssen keine Heizkostenzähler installiert sein. Ausnahme: Gemeinschaftsräume mit hohem Wärmeverbrauch (Sauna, Schwimmbad).
- In Alters- und Pflegeheimen, Studenten- oder Lehrlingswohnheimen sind Warmmieten zulässig.
- In Einliegerwohnungen können sich Vermieter und Mieter darauf einigen, dass die Heizkostenverordnung nicht angewendet wird.
- Wenn die Mieter den Wärmeverbrauch gar nicht beeinflussen können oder die Vermieter besonders energiesparende Heizanlagen betreiben (Wärmepumpen oder Solaranlagen), braucht nicht gemessen zu werden.

Sonderfall Wärmecontracting

Grundsätzlich anders gehen die Uhren beim sogenannten „Wärmecontracting“, das auch oft mit dem Begriff „Nahwärme“ bezeichnet wird, in der Heizkostenverordnung aber „gewerbliche Wärmelieferung“ heißt. Bei diesem Verfahren gehört die Heizanlage nicht dem Vermieter, sondern einem Dritten, dem sogenannten Contractor. Der liefert keine Heizenergie (etwa Öl oder Gas), sondern Wärme. Wie er die erzeugt, ist seine Sache.

Abgerechnet wird dann eben auch nicht mehr die Brennstoffmenge und diverse Heiznebenkosten, sondern - wie bei der Fernwärme - ein Grundpreis, ein Wärmemengenpreis und ein Erfassungspreis. Diese Abrechnung kann man keinesfalls mit einer normalen Heizkostenabrechnung vergleichen, auch wenn hier ebenfalls eine Verbrauchsmenge in KWh angegeben wird - gemeint sind aber nicht KWh Gas, sondern KWh Wärme.

Mieter, die in einem Haus mit Wärmecontracting leben, stellen in der Regel fest, dass die Heizkosten noch höher sind als anderswo. Das liegt daran, dass der Contractor an der Beheizung verdienen will (und darf), während für einen normalen Vermieter die Heizkosten ein durchlaufender Posten sind. Die Idee des Gesetzgebers, als er 1992 die gewerbliche Wärmelieferung erlaubte, war ein Umweltschutzgedanke: Wer gewerblich Wärme liefert und daran verdient, der investiert in modernste, umweltschonende Technologie, um die Wärme möglichst rationell zu erzeugen.

Leider ist dieser gute Gedanke von findigen Geschäftemachern zu einer Lizenz zum Gelddrucken umgekrempelt worden. So hatte das ehemals größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Bochumer Viterra, eigens eine Tochterfirma gegründet (Viterra Wärme-Contracting), die für sie das große Geschäft übernimmt. Die Mieter zahlten für die Heizung danach doppelt: Einmal in der Grundmiete, weil die Wohnung als eine Wohnung mit Heizung im Mietspiegel eingestuft wurde. Und dann noch einmal im „Grundpreis“ der Heizkostenabrechnung, der alle Investivkosten für die Anlage enthält.

Leider ist dies Verfahren - wie erwähnt - gesetzlich zulässig, zumindest bei neuen Mietvertragsabschlüssen oder wenn bereits im Mietvertrag steht, dass der Vermieter auf Contracting umstellen kann. Heftig umstritten war, ob Vermieter auch im laufenden Mietverhältnis ohne ausdrückliche Einwilligung der Mieter auf dieses Verfahren umstellen dürfen. Der Bundesgerichtshof hat 2005 endlich entschieden, dass der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis nur mit Zustimmung des Mieters auf das Contracting-Verfahren umstellen darf. Also: Keinesfalls eine Vertragsänderung unterschreiben!

Mit Einführung des Mietrechtsänderungsgesetzes, das am 1. Mai 2013 in Kraft getreten ist, ist auch ohne Zustimmung des Mieters oder eine vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag die Umlage der Kosten für das Wärmecontracting möglich. Allerdings dürfen die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen. Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Juni 2015