

Birgit Noack / Martina Westner

# Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter

2. Auflage

Inklusive  
**Arbeits-  
hilfen**  
online



In Zusammenarbeit mit  
Haus+Grund München

**HAUFE.**

## **Urheberrechtsinfo**

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

# **Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter**

Birgit Noack/ Martina Westner



## Exklusiv für Buchkäufer!

---

### Ihre Arbeitshilfen zum Download:



► [www.haufe.de/arbeitshilfen](http://www.haufe.de/arbeitshilfen)

► **Buchcode:**

---

Ihre Arbeitshilfen online:

Muster:

- Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten
- Anschreiben: Anpassung der Heiz- und Warmwasserkosten

Checklisten:

- Mindestangaben in der Heizkostenabrechnung

Gesetze:

- Heizkostenverordnung
- Mess- und Eichgesetz
- Energieeinsparverordnung
- Wärmeschutzverordnung

# **Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter**

Birgit Noack/ Martina Westner

2. aktualisierte Auflage

Haufe Gruppe  
Freiburg · München

---

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

---

Print ISBN: 978-3-648-05526-7

Bestell-Nr. 06421-0002

EPUB ISBN: 978-3-648-05527-4

Bestell-Nr. 06421-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-05528-1

Bestell-Nr. 06421-0150

Birgit Noack/ Martina Westner

### **Heizkostenabrechnung für Vermieter und Verwalter**

2. aktualisierte Auflage

© 2015 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

[www.haufe.de](http://www.haufe.de)

[info@haufe.de](mailto:info@haufe.de)

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Lektoratsbüro Cornelia Rüping, 81245 München

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailling

Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, 99947 Bad Langensalza

Die Autorinnen haben den Buchinhalt nach bestem Wissen erstellt, gleichwohl kann keine Garantie übernommen werden. Die Haftung der Autorinnen für Schäden jeglicher Art wird ausgeschlossen. Redaktionsschluss für dieses Buch war der 9.3.2015.

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort zur zweiten Auflage</b>	<b>11</b>
<b>Vorwort zur ersten Auflage</b>	<b>13</b>
<b>1 Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung</b>	<b>15</b>
1.1 Sachlicher Anwendungsbereich	17
1.1.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV)	17
1.1.2 Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	18
1.1.3 Fernwärmelieferung (§ 1 Abs. 3 HeizKV)	20
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich: Gebäudeeigentümer	21
1.2.1 Zur Nutzungsüberlassung berechtigte Personen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizKV)	21
1.2.2 Drittbetreiber (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizKV)	22
1.2.3 Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizKV)	22
1.3 Persönlicher Anwendungsbereich: Nutzer	24
1.4 Preisgebundener Wohnraum (§ 1 Abs. 4 HeizKV)	25
<b>2 Wann die Heizkostenverordnung nicht gilt</b>	<b>27</b>
2.1 Einzelöfen	27
2.2 Einfamilienhaus	27
2.3 Zweifamilienhaus (§ 2 HeizKV)	28
2.3.1 Widersprechende Vereinbarungen (§ 2 HeizKV)	29
2.3.2 Rechtsfolgen bei widersprechenden Vereinbarungen	33
2.4 Ausnahmeregelungen (§ 11 HeizKV)	36
2.4.1 Passivhaus (§ 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV)	36
2.4.2 Die Anschaffung ist nicht möglich oder unwirtschaftlich (§ 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV)	37
2.4.3 Wärmeverbrauch kann durch Nutzer nicht beeinflusst werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV)	39
2.4.4 Besondere Gebäude (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	40
2.4.5 Besondere Wärmeversorgung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV)	40
2.4.6 Kosten der Hausanlage (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizKV)	41
2.4.7 Unbillige Härten (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizKV)	41
2.4.8 Preisgebundener Wohnraum	41

<b>3</b>	<b>Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung</b>	<b>43</b>
3.1	Duldungspflicht des Nutzers	43
3.2	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)	45
3.2.1	Umfang der Ausstattungspflicht	45
3.2.2	Geräteauswahl	46
<b>4</b>	<b>Anwendung der Heizkostenverordnung auf Wohnungseigentum</b>	<b>49</b>
4.1	Verhältnis Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümer	50
4.1.1	Verteilerschlüssel	52
4.1.2	Auswahl und Anschaffung von Erfassungsgeräten	55
4.1.3	Kosten der Ausstattung (§ 3 Satz 3 HeizKV)	56
4.2	Verhältnis Wohnungseigentümer und Nutzer/Mieter	56
4.2.1	Verteilerschlüssel	57
4.2.2	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung widerspricht der Heizkostenverordnung	58
4.2.3	Widerspruchsrecht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV	58
4.3	Die Heizkostenabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft	60
<b>5</b>	<b>Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten?</b>	<b>67</b>
5.1	Heizpflicht und Temperaturen	67
5.2	Vorerfassung (§ 5 Abs. 2 HeizKV)	69
5.2.1	Vorerfassung bei unterschiedlichen Erfassungsgeräten	69
5.2.2	Vorerfassung bei Gemeinschaftsräumen	70
5.3	Duldungspflicht des Nutzers	71
5.4	Messgeräte	72
5.4.1	Erfassung des Wärmeverbrauchs	73
5.4.2	Wärmezähler zur Warmwassererwärmung	78
5.4.3	Elektronische Heizkostenverteiler	80
5.4.4	Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip	81
5.4.5	Sachverständige Stellen für Heizkostenverteiler	84
5.4.6	Montagefehler	85
5.4.7	Kaltverdunstung	86
5.4.8	Manipulation	87
5.4.9	Fehlverhalten des Nutzers	88
5.4.10	Warmwasserzähler	88
5.5	Austausch veralteter Erfassungsgeräte	89
5.6	Umlage der Gerätekosten	90
5.6.1	Kauf der Geräte	90
5.6.2	Anmietung der Geräte	92



<b>6</b>	<b>Abrechnungszeitraum und Ablesung</b>	<b>95</b>
6.1	Abrechnungszeitraum	95
6.1.1	Leistungsprinzip und Abflussprinzip	96
6.1.2	Ermittlung der Brennstoffkosten	97
6.1.3	Gasverbrauch	99
6.1.4	Verbrauch beim Betrieb einer Heizanlage mit Kohle oder Holzpellets	100
6.2	Ablesung	100
6.2.1	Ablesetermin	101
6.2.2	Ablesezeitpunkt	102
6.2.3	Ableseprotokoll/Mitteilungspflicht	103
6.3	Ermittlung des anteiligen Verbrauchs bei Nutzerwechsel	105
6.3.1	Durchführung der Zwischenablesung	105
6.3.2	Gradtagszahlen	107
<b>7</b>	<b>Umlegbare Heizkosten</b>	<b>109</b>
7.1	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	109
7.2	Kosten des Betriebsstroms	111
7.3	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	112
7.4	Wartungskosten	113
7.5	Kosten der Reinigung der Anlage und des Heizraums	114
7.6	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	115
7.7	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung	115
7.8	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung samt Eichung, Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse	116
7.8.1	Kosten der Zwischenablesung	117
7.8.2	Eichkosten	117
7.8.3	Kosten der Eichserviceverträge	118
7.8.4	Kosten der Verbrauchsanalyse	118
7.9	Sonstige Kosten	119
7.9.1	Zusatzmittel	119
7.9.2	Fahrtkosten für Zweitfahrten	120
7.9.3	Versicherungen	120
7.9.4	Fernüberwachung	120
7.9.5	Feuerlöscher	120
7.9.6	Anodenschutzanlagen	121
7.9.7	Leasingkosten	121
7.9.8	Reparaturen	121
7.9.9	Abschreibungen	121
7.9.10	Umlageausfallwagnis	121

<b>8</b>	<b>Umlagefähige Kosten der Warmwasseranlage</b>	<b>123</b>
8.1	Kosten der Wasserversorgung	123
8.1.1	Kosten des Wasserverbrauchs	123
8.1.2	Grundgebühren	124
8.1.3	Zählermiete	124
8.1.4	Kosten der Verwendung von Zwischenzählern	124
8.1.5	Legionellenprüfung	124
8.1.6	Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage	125
8.1.7	Kosten einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe	125
8.2	Kosten der Wassererwärmung	126
8.3	Messtoleranzen bei Zählern	126
8.4	Warmwassertemperatur	128
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung</b>	<b>131</b>
9.1	Arten der Wärmelieferung	131
9.2	Betriebskosten der Wärmelieferung	132
9.3	Kostenumlage	133
9.3.1	Neu begründetes Mietverhältnis	133
9.3.2	Bestehendes Mietverhältnis	134
9.3.3	Neuregelung für bestehende Mietverhältnisse	134
9.4	Überblick: die Rechtsprechung	138
<b>10</b>	<b>Ermittlung der Kosten bei verbundenen Anlagen</b>	<b>141</b>
10.1	Kostentrennung	141
10.1.1	Ermittlung der einheitlich entstandenen Kosten	142
10.1.2	Ermittlung der nicht einheitlich entstandenen Kosten	143
10.1.3	Ermittlung des Wärmeverbrauchs zur Wassererwärmung	143
10.2	Formelabrechnung bei fehlendem Wärmezähler	145
10.3	Berechnung des Brennstoffverbrauchs zur Wassererwärmung (bei Heizkessel)	147
<b>11</b>	<b>Anwendung der verschiedenen Umlageschlüssel</b>	<b>151</b>
11.1	Aufteilung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Heizkosten	151
11.1.1	Überschreitung der Höchstsätze	153
11.1.2	Einschränkung der Wahlfreiheit	153
11.1.3	Verteilung der Verbrauchskosten	155
11.2	Rohrwärmeabgabe (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV)	156
11.3	Das Korrekturverfahren nach VDI 2077	161
11.4	Aufteilung bei unterschiedlichen Nutzergruppen/Vorerfassung	164
11.5	Aufteilung der Grundkosten	164
11.5.1	Berücksichtigung der Freiflächen	166

11.5.2	Leerstand	168
11.5.3	Flächenangaben in Mietverträgen	168
11.5.4	Andere Verteilerschlüssel	170
11.6	Aufteilung der Warmwasserkosten (§ 8 HeizKV)	171
11.7	Änderung des Verteilerschlüssels	172
11.7.1	Voraussetzungen	172
11.7.2	Änderung des Umlageschlüssels bei eingeschränkter Wahlfreiheit	173
<b>12</b>	<b>Was ist bei der Abrechnung zu beachten?</b>	<b>175</b>
12.1	Abrechnungszeitraum	175
12.2	Abrechnungsfrist	176
12.2.1	Leistungsprinzip und Abflussprinzip	177
12.2.2	Abweichende Abrechnungszeiträume	179
12.3	Ausschlussfrist	179
12.4	Fristüberschreitung	180
12.5	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	181
12.6	Korrektur der Abrechnung	182
12.7	Inhalt der Abrechnung	183
12.7.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	184
12.7.2	Verteilerschlüssel und Anteil des Nutzers	187
12.7.3	Abzug der Vorauszahlungen	188
12.8	Plausibilität	189
12.9	Fälligkeit	189
12.10	Verjährung	190
12.11	Verwirkung	190
12.12	Einwendungen des Mieters	190
<b>13</b>	<b>Sonderfälle</b>	<b>193</b>
13.1	Kostenverteilung in Sonderfällen (§ 9a)	193
13.1.1	Zwingende Gründe	193
13.1.2	Ersatzverfahren	196
13.1.3	Einschränkung des Ersatzverfahrens (§ 9a Abs. 2 HeizKV)	200
13.2	Kostenverteilung bei Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	200
13.2.1	Zwischenablesung	201
13.2.2	Verfahren der Aufteilung (§ 9b Abs. 1 und 2 HeizKV)	202
13.2.3	Verfahren nach § 9b Abs. 3 HeizKV	204
<b>14</b>	<b>Kürzungsrecht des Mieters</b>	<b>205</b>
14.1	Voraussetzungen	205
14.2	Ausschluss des Kürzungsrechts	206
14.3	Überblick: die Rechtsprechung	207

Inhaltsverzeichnis

<b>Anhang</b>	<b>209</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>231</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>233</b>
<b>Die Autorinnen</b>	<b>235</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>239</b>

---

# Vorwort zur zweiten Auflage

Die zweite Auflage enthält zunächst die seit der Erstauflage notwendige Aktualisierung sowie die sich daraus ergebenden Überarbeitungen. Die Rechtsprechung insbesondere des Bundesgerichtshofs wurde berücksichtigt und eingearbeitet. Seit der Verabschiedung der Heizkostennovelle 2009 sind weitere wichtige Änderungen und Ergänzungen in Kraft getreten, beispielsweise die Neuregelung des § 556c BGB zum Contracting, die zweite Änderung der Trinkwasserverordnung, die eine Legionellenprüfung des Warmwassers vorschreibt, sowie das neue Mess- und Eichgesetz. Neue Regeln der Technik wie die VDI-Richtlinie 2077 ermöglichen nun eine gerechtere Verteilung der Heizkosten bei Rohrleitungsverlusten.

Dieses Fachbuch soll den Vermietern und Verwaltern helfen, die anstehenden Fragen rund um die Heizkostenabrechnung zu beantworten. Ziel ist es, den Vermieter in die Lage zu versetzen, eine Heizkostenabrechnung zu überprüfen, Fehler zu erkennen und diese ggf. zu beseitigen. Vermieter und Verwalter sollen mithilfe dieses Buches Konflikte mit ihren Mietern lösen können.

München, im März 2015

Birgit Noack und Martina Westner



---

# Vorwort zur ersten Auflage

Zum 1.1.2009 trat die Novelle zur Heizkostenverordnung auf Grundlage des Energieeinspargesetzes in Kraft. Die Erstfassung stammt von 1981, in den Jahren 1984 und 1989 wurde die Verordnung novelliert. Eine Reform war dringend geboten, denn seit der Erstfassung hat sich vieles geändert. Insbesondere werden immer häufiger umweltpolitische Diskussionen geführt, die darauf drängen, den Klimaschutz zu verbessern. Die Themen Klimaschutz und Energieeinsparung haben in den letzten beiden Jahrzehnten höchste politische Brisanz bekommen. Zu erwähnen sind vor allem die regelmäßig stattfindenden Klimagipfel (Kyoto-Protokoll) und das aktuelle Klimaschutzprogramm der Bundesregierung. Mit dem „integrierten Energie- und Klimaschutzpaket“ der Bundesregierung wird seit 2008 ein ehrgeiziges Ziel zum Schutz der Umwelt verfolgt. Konkret wird beabsichtigt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich zu verringern.

Das spiegelt sich auch in der Heizkostenreform wider: Bei bestimmten Gebäudetypen beispielsweise wird der Nutzer dazu motiviert, seinen persönlichen Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten, indem bei der Abrechnung der verbrauchsabhängige Anteil erhöht wird. Das wirkt sich nicht nur positiv auf die eigenen Heizkosten aus, sondern dient zugleich dem Umweltschutz.

Der Reformbedarf wurde durch die Umsetzung der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden durch den Erlass der Energieeinsparverordnung, die am 1.10.2007 in Kraft getreten ist, noch verstärkt.

Die Energieeinsparverordnung hat die ehemalige Heizungsanlagenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.5.1998 sowie die Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994 ersetzt.

Diese Hintergründe und technische Fortschritte führten zu der Forderung nach einer Novellierung der Heizkostenverordnung. Nachdem das Bundeskabinett den Änderungsvorschlägen des Bundesrats am 5.11.2008 zustimmte und die neue Verordnung am 18.12.2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde, trat die reformierte Heizkostenverordnung am 1.1.2009 in Kraft.

Die neue Heizkostenverordnung sieht keine grundlegenden Änderungen vor, ihr Schwerpunkt liegt weiterhin in der Pflicht zur Verbrauchserfassung sowie der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten. Hier die sieben wichtigsten Änderungen für Sie als Vermieter oder Verwalter im Überblick: