

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRAßE 10

48143 MÜNSTER

TEL.: 02 51 / 51 17 59

FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE



HEIZKOSTEN

Nachdem die Heizkosten in den Vorjahren lediglich unterdurchschnittlich angestiegen sind, sind sie aufgrund der Entwicklung der Energiepreise in den letzten Jahren explodiert. Somit wirken sich Fehler in der Abrechnung, die leider sehr häufig vorkommen, wesentlich stärker aus. Allein deswegen lohnt sich die jährliche Überprüfung der Abrechnung. Viele Abrechnungsfehler liegen in der Schwierigkeit der wohnungsbezogenen Verbrauchserfassung. Diese wurde eingeführt, um einen Anreiz zur Einsparung von Heizenergie zu bieten und damit eine Senkung der Schadstoffbelastung in unserer Atmosphäre zu bewirken. Der bewusstere Umgang mit Heizenergie aufgrund der verbrauchsabhängigen Abrechnung sowie der Einsatz von Thermostatventilen haben zu einer Einsparung von etwa 30% des Energieverbrauches geführt.

Der individuelle Verbrauch wird aber nicht nur vom Heizverhalten bestimmt. So ist es beispielsweise günstiger in einem Haus mit vielen Wohnungen zu wohnen. Nachteilig ist es dagegen, wenn die Wohnung unter einem schlecht isolierten Dach oder über einem ungeheizten Keller liegt. Auch die Art der Dämmung, der Zustand der Fenster oder der Heizungsanlage sowie das Heizverhalten des Nachbarn spielen eine Rolle.

Die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung besteht mit wenigen Ausnahmen für alle Mietverhältnisse. Ausnahmen sind u. a. möglich, wenn es technisch keine Möglichkeit gibt, den Verbrauch zu erfassen (Warmluftheizung) oder der Verbrauch nicht zu beeinflussen ist (Einrohrheizungen).

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 am Ende der Abrechnungsperiode die Restmenge festzustellen, die entsprechenden Kosten sind in Abzug zu bringen und der Vorjahresrest ist hinzuzurechnen. Bei Erstbezug in Neubauten kann ein Abzug zwischen 10% und 25 % von den Heizkosten verlangt werden, wenn „trocken geheizt“ werden musste.

Betriebsstrom:

Dieser ist durch einen Zähler zu erfassen.

Weitere Kosten:

Dies sind die Bedienungskosten (nicht bei modernen Anlagen), die Wartungskosten (Achtung: keine Reparaturen), die Reinigungskosten, die Kosten für die Immissionsschutzmessung, die Kosten für die Abgasanlage sowie die Kosten für die Verbrauchserfassung, die Aufteilung und die Berechnung.

Auch die Wärmelieferungskosten eines Dritten bei Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk können in Ansatz gebracht werden.

ACHTUNG: Will der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb der Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen (hier in Münster z. B. die Stadtwerke im Rahmen des so genannten Wärmecontracting), bedarf es der Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag fehlt (BGH VIII ZR 54/04). Hier lohnt es sich unbedingt aufzupassen, da es um viel Geld geht.

Kostenverteilung auf die einzelnen Wohnungen

Von den Gesamtkosten sind zunächst die Kosten für die Wassererwärmung abzuziehen. Von den verbleibenden Heizkosten sind dann (je nach Mietvertrag) 30-50 % nach Wohnfläche und entsprechend 70-50 % nach dem Verhältnis des individuellen Verbrauchs zur Summe aller Einzelverbräuche umzulegen. Dabei sind die tatsächlichen Flächenverhältnisse und die korrekt erfassten Einzelverbräuche zu berücksichtigen. Die Erfassung der Verbräuche mit Verdunsterröhrchen ist zulässig und die systembedingten Fehler dieser preisgünstigen Methode sind hinzunehmen. Nicht zu akzeptieren sind dagegen fehlerhaft gefertigte oder nicht sachgerecht montierte Geräte sowie solche mit falscher Skalierung.

Was den Verbrauch in Gemeinschaftsräumen angeht, so muss dieser nur für Räume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch wie Saunen oder Schwimmbäder getrennt erfasst und berücksichtigt werden. Lagebedingt überdurchschnittliche Kosten (z. B. Endetage) werden nicht berücksichtigt.

Abrechnung der Warmwasserkosten

Auch die Kosten für die zentrale Wassererwärmung sind nach Verbrauch abzurechnen. Ausnahme: Wenn die damit verbundenen Ausstattungs-, Erfassungs- und

Berechnungskosten gemessen am Einsparungspotenzial unverhältnismäßig hoch sind. Die Kosten für das Frischwasser dürfen nur dann mit in die Abrechnung einfließen, wenn diese Kosten nicht bereits in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt wurden. Zur Bestimmung der Wassererwärmungskosten wird die entsprechende Energiemenge zentral mit einem Wärmemengenzähler erfasst. Diese können aber auch auf der Grundlage der Summe der in den Wohnungen erfassten Einzelverbräuche (§ 9 HeizkV) berechnet werden. Wenn dies technisch nicht möglich ist, kann ersatzweise ein Anteil von 18 % der gesamten Energiemenge der Wassererwärmung zugeordnet werden.

Diese Warmwasserkosten sind dann (je nach Mietvertrag) zu 30-50 % nach Wohnfläche und entsprechend zu 70-50 % nach dem Verhältnis des individuellen Verbrauchs zur Summe aller Einzelverbräuche umzulegen.

Auszug und Mieterwechsel

Endet das Mietverhältnis, so hat in der Regel eine Zwischenablesung zu erfolgen. Das Ergebnis ist bei der Abrechnung des verbrauchsabhängigen Teils der Kosten zu berücksichtigen. Die nach Wohnfläche umzulegenden Heizkosten (verbrauchsunabhängige Heizkosten) sind entweder zeitanteilig oder nach der so genannten Gradtagszahlentabelle aufzuteilen. Diese berücksichtigt den jahreszeitlich unterschiedlichen Heizenergieverbrauch.

Beispielsweise werden im Januar 17 % und im April 8 % der Jahresheizenergie verbraucht. Die verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten werden zeitanteilig auf den Vor- und Nachmieter verteilt. Auf die Gradtagszahlentabelle darf nicht zurückgegriffen werden.

Ist zu erwarten, dass bei der Zwischenablesung wegen der kurzen und/oder sommerlichen Nutzung (z.B. Mai-Juni) keine Einheiten ablesbar sind, so ist der Heizkostenverbrauch ersatzweise mit Hilfe der Gradtagszahlentabelle zu bestimmen. Wird dem Ableser mieterseits der Zutritt zur Wohnung verweigert, so muss eine Schätzung nach Hausdurchschnitt oder Vorjahresverbräuchen erfolgen.

Recht auf Prüfung und Kürzung

Erstellt der Vermieter die Abrechnung ohne Berücksichtigung des individuell erfassten Verbrauchs, so können Mieter die auf sie entfallenden Kosten um 15 % kürzen. Dasselbe gilt, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass wegen fehlender, falscher oder defekter Erfassungsgeräte nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden kann. Auch wenn die Abrechnungsperiode und die Ablesenzeiträume zu weit auseinanderliegen, ist davon auszugehen, dass die abgelesenen Einheiten nicht verwertbar sind.

Unklarheiten, Widersprüche oder mangelnde Plausibilität der Abrechnung sind in jedem Fall vom Vermieter auszuräumen. Ein Nachzahlungsanspruch besteht solange nicht. Nach Zugang der Abrechnung sollten Mieter diese sofort überprüfen und, wenn nötig, Einwendungen geltend machen. Der Vermieter muss Einsicht in die Originalbelege gewähren. Wird dies verweigert, ist die Nachzahlung nicht fällig.

Ein Anspruch auf Nachzahlung kann auch verjähren. Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt am Ende des Jahres, in dem die Abrechnung zugegangen ist. Die Abrechnung muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode vorlegen. Kommt er dem nicht nach, können die Vorauszahlungsbeträge als Druckmittel solange zurückbehalten werden, bis die Abrechnung erstellt ist.

Achtung:

Seit 2001 muss der Vermieter die Heizkostenabrechnung spätestens 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode vorlegen. Bei einer verspäteten Vorlage kann er keine Nachzahlungen mehr verlangen (§ 556 III BGB), es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Der Mieter muss mögliche Einwendungen innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung erheben, sonst kann er sie nicht mehr geltend machen.

Eine häufige Fehlerquelle können die Mieter vorab selbst klären: Sind vom Vermieter auch alle Vorauszahlungen berücksichtigt worden? Wenn nicht, ist die Abrechnung bereits aus diesem Grunde zu korrigieren.

Dieses Information ersetzt keine Rechtsberatung. Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand: 08/07.

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE

ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu. Rufen Sie uns doch einfach an! Der Jahresbeitrag beträgt 48,30 € / ermäßigt 41,90 €. Hinzu kommt eine Aufnahmegebühr von 12,00 €. Mindestmitgliedschaft von zwei Jahren.