

## Mietrecht - Heizkostenverordnung

Publiziert von:  
**Norbert Pralat**  
am 23.01.2009

Alt Nowawes 83 A  
14482 Potsdam

Weitere Publikationen:  
[Bereitschaftsdienst](#)

### Heizkostenverordnung

**Am 8. November 2008 hat der Bundesrat der neuen Heizkostenverordnung zugestimmt, sie ist am 1. Januar 2009 in Kraft getreten.**

Für Abrechnungszeiträume, welche ab dem 1. Januar 2009 beginnen ist die neue [Heizkostenverordnung](#) anzuwenden. Soweit noch Zeiträume des Jahres 2008 umfasst sind, etwa bei einem [Abrechnungszeitraum](#) von August 2008 bis August 2009, muss noch nach der alten Heizkostenverordnung abgerechnet werden.

#### Welche Kostenverteilung gilt ab Januar 2009?

Für neuere Gebäude bleibt die Kostenverteilung so wie es bisher vorgeschrieben war. Es sind mindestens 50 Prozent und höchstens 70 Prozent der [Heizkosten](#) nach dem tatsächlichen [Verbrauch](#) des Mieters abzurechnen.

Bei älteren Gebäuden müssen die Heizkosten nach der neuen Heizkostenverordnung wie folgt abgerechnet werden:

- zu 30 Prozent nach Grundkosten und
- zu 70 Prozent nach Verbrauchskosten

**Diese Abrechnungsquote trifft aber nur zu für Häuser die folgende drei Kriterien erfüllen:**

1. Das Gebäude erfüllt nicht die [Anforderungen](#) der Wärmeschutzverordnung von 1994.
2. Das Gebäude wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt (das gilt nicht für Fernheizungen).
3. Die freiliegenden [Leitungen](#) der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt oder liegen unter Putz.

Die Grundkosten können nach wie vor nach der Wohn- oder Nutzfläche oder dem umbauten Raum auf die [Mieter](#) umgelegt werden.

**Hinweis:** Jeder Mieter ist trotz der Gesetzesänderung darüber zu informieren, dass zukünftig nach dem [30-zu-70-Prinzip](#) abgerechnet wird.

#### Was gilt, wenn im Mietvertrag ein anderer Verteilerschlüssel als das 30-zu-70-Prinzip vereinbart ist?

Gemäß § 2 Heizkostenverordnung gehen die Vorschriften der Verordnung den mietvertraglichen Bestimmungen vor. Es muss also selbst dann nach dem 30-zu-70-Prinzip abgerechnet werden, wenn ein anderer Verteilerschlüssel im Mietvertrag geregelt ist. Eine Ausnahme gilt nur für Gebäude mit maximal zwei Wohnungen, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt und die andere vermietet ist. Hier verbleibt es bei dem mit dem Mieter vereinbarten Umlageschlüssel.

#### Wann und wie schnell muss zukünftig abgelesen und der Mieter davon informiert werden?

Die erfassten Verbrauchswerte müssen jedem Mieter schriftlich mitgeteilt werden. Dies hat innerhalb eines Monats nach der Ablesung zu erfolgen. Eine Ausnahme gilt hier, wenn die Ablesegeräte die Verbrauchsdaten speichern. Falls der Mieter die Daten selbst nachprüfen kann, bedarf es der schriftlichen Information über die Verbrauchsdaten an die Mieter nicht.

In den Fällen, wo noch mit einer Verdunsterampulle oder elektrischen Geräten, die keine Werte speichern, abgelesen wird, müssen dem Mieter innerhalb eines Monats die Verbrauchsdaten übermittelt werden. Es genügt, wenn ihm die Ablesequittung ausgehändigt wird oder für die Zukunft auf elektronische Heizkostenverteiler umzurüsten.

**Hinweis:** Die alten Erfassungsgeräte, die vor Juli 1987 eingebaut wurden, müssen bis zum 1. Januar 2014 ausgetauscht werden. Von der Informationspflicht für Verbrauchswerte sind die Warmwasserzähler ausgenommen.

#### Wann kann der Abrechnungsmaßstab geändert werden?

Der Abrechnungsmaßstab kann nach der geänderten Heizkostenverordnung für die Grund- und Verbrauchskosten vor einer Abrechnungsperiode neu festgelegt werden. Soweit Sie nicht verpflichtet sind, wie oben dargestellt, die Abrechnung nach dem Maßstab 30 zu 70 vorzunehmen, dürfen Sie auch in anderen Fällen nach dem neuen Prinzip abrechnen. Allerdings müssen Sie das dem jeweiligen Mieter mitteilen und es muss ein sachgerechter Grund vorliegen. Die Mitteilung muss vor der betreffenden Abrechnungsperiode beim Mieter eingehen. Ein sachgerechter Grund ist beispielsweise, wenn der Vermieter Änderungen an der Heizungsanlage oder an dem Gebäude vornimmt.

**Hinweis:** Die Abrechnung ist angreifbar, wenn für die Änderung kein sachgerechter Grund nachgewiesen werden kann, beziehungsweise der geänderte Abrechnungsmaßstab nicht angekündigt worden ist.

#### Neue, umlegbare Betriebskosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung.

Es ist neu, dass jetzt auch die Kosten für Verbrauchsanalysen auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Das betrifft zum Beispiel den Einsatz eines Wärmefachmannes, der Einsparpotenziale bei Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Auch diese Kosten können wie Eichkosten auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist natürlich, dass im Mietvertrag festgelegt ist, dass die Betriebskosten für die Wärmeversorgung umlagefähig sind. Allerdings regelt das jeder gute Mietvertrag normalerweise von selbst.

#### Wo ist der Vermieter verpflichtet, Investitionen zu tätigen?

Soweit noch Heizkostenmessgeräte, die vor Juli 1981 und Warmwasserkostenverteiler, die vor dem Juli 1987 eingebaut worden sind und verwendet werden, müssen diese bis spätestens zum 1. Januar 2014 ausgetauscht werden.

Des Weiteren ist es notwendig, dass Heizungsanlagen, die gleichzeitig Heizwärme und Warmwasser bereitstellen, einen Wärmehäufigkeit aufweisen müssen. Dieser Einbau ist notwendig. Der Anteil von Energie für die Warmwasseraufbereitung kann dann nicht mehr rechnerisch ermittelt werden.

#### Trifft das vorgenannte auch auf Besitzer von Niedrigenergiehäusern zu?

Für Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr entfällt die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wärmekosten. Nur bei den Warmwasserkosten ist die verbrauchsabhängige Abrechnung notwendig.

Weitere zahlreiche Änderungen können im Rahmen dieses Beitrages nicht dargestellt werden. Allein die bereits dargestellten Ausnahmen zeigen die Notwendigkeit, einen Fachmann bei der Prüfung der Abrechnung der Heizkosten zu Rate zu ziehen.

**Stand: 23.01.2009**