

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
1 Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung	19
1.1 Sachlicher Anwendungsbereich	20
1.1.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV)	21
1.1.2 Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	22
1.1.3 Fernwärmelieferung (§ 1 Abs. 3 HeizKV)	24
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich: Gebäudeeigentümer	24
1.2.1 Zur Nutzungsüberlassung berechtigte Personen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizKV)	25
1.2.2 Drittbetreiber (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizKV)	25
1.2.3 Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizKV)	26
1.3 Persönlicher Anwendungsbereich: Nutzer	28
1.4 Preisgebundener Wohnraum (§ 1 Abs. 4 HeizKV)	28
2 Wann die Heizkostenverordnung nicht gilt	29
2.1 Einzelöfen	29
2.2 Einfamilienhaus	29
2.3 Zweifamilienhaus (§ 2 HeizKV)	30
2.4 Widersprechende Vereinbarungen	31
2.4.1 Mögliche Mietstrukturen	31
2.4.2 Widersprechender Verteilerschlüssel	33
2.4.3 Rechtsfolgen bei widersprechenden Vereinbarungen	34
2.4.4 Umstrukturierung	35
2.4.5 Verteilerschlüssel	38
2.5 Ausnahmeregelungen (§ 11 HeizKV)	38
2.5.1 Passivhaus (§ 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV)	38
2.5.2 Die Anschaffung ist nicht möglich oder unwirtschaftlich (§ 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV)	39
2.5.3 Wärmeverbrauch kann durch Nutzer nicht beeinflusst werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV)	41
2.5.4 Besondere Gebäude (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	42
2.5.5 Besondere Wärmeversorgung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV)	42

2.5.6	Kosten der Hausanlage (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizKV)	43
2.5.7	Unbillige Härten (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizKV)	43
2.5.8	Preisgebundener Wohnraum	44
3	Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung	45
3.1	Duldungspflicht des Nutzers	45
3.2	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)	46
3.2.1	Umfang der Ausstattungspflicht	47
3.2.2	Geräteauswahl	48
4	Anwendung der Heizkostenverordnung auf Wohnungseigentum	53
4.1	Verhältnis Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümer	54
4.1.1	Verteilerschlüssel	55
4.1.2	Auswahl und Anschaffung von Erfassungsgeräten	57
4.1.3	Kosten der Ausstattung	58
4.2	Verhältnis Wohnungseigentümer und Nutzer/Mieter	59
4.2.1	Verteilerschlüssel	59
4.2.2	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung widerspricht der Heizkostenverordnung	60
4.2.3	Widerspruchsrecht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV	60
4.3	Die Heizkostenabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft	62
5	Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten?	71
5.1	Ausstattungspflicht	71
5.1.1	Auszustattende Räume	72
5.1.2	Gemeinschaftsräume	72
5.2	Heizpflicht des Vermieters/Mieters und Heiztemperaturen	72
5.3	Vorerfassung (§ 5 Abs. 7 HeizKV)	74
5.3.1	Vorerfassung bei unterschiedlichen Erfassungsgeräten	74
5.3.2	Nutzungsbedingte Vorerfassung	75
5.4	Duldungspflicht des Nutzers	75
5.5	Messgeräte	77
5.5.1	Wärmezähler und Eichpflicht	77
5.5.2	Elektronische Heizkostenverteiler	81
5.5.3	Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip	82
5.5.4	Montagefehler	85
5.5.5	Kaltverdunstung	86
5.5.6	Warmwasserzähler	88
5.5.7	Installationspflicht fernablesbarer Zähler und Heizkostenverteiler	88

6	Ablesung	93
6.1	Ablesetermin	93
6.2	Ablesezeitpunkt	95
6.3	Ableseprotokoll/Mitteilungspflicht	96
6.4	Neue Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	98
6.4.1	Verbrauchsinformationspflicht bei fernablesbaren Geräten (§ 6a Abs. 1 HeizKV n. F.)	98
6.4.2	Neue Informationspflichten (§ 6a Abs. 3 HeizKV n. F.)	100
7	Umlegbare Heizkosten	103
7.1	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	103
7.1.1	Heizölverbrauch	103
7.1.2	Gasverbrauch	106
7.1.3	Verbrauch beim Betrieb einer Heizanlage mit Kohle oder Holzpellets	106
7.1.4	Kosten für Solaranlage	108
7.2	Kosten des Betriebsstroms	108
7.3	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	109
7.4	Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit	110
7.4.1	Wartung	110
7.4.2	Feuerstättenschau	111
7.5	Kosten der Reinigung der Anlage und des Heizraums	111
7.5.1	Öltankreinigung	112
7.6	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	112
7.7	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	113
7.8	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung samt Eichung, Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsinformationen	114
7.8.1	Kosten der Zwischenablesung	114
7.8.2	Eichkosten	115
7.8.3	Kosten der Eichserviceverträge	115
7.8.4	Kosten der Verbrauchsanalyse/Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	116
7.9	Sonstige Kosten	116
7.9.1	Zusatzmittel	116
7.9.2	Fahrtkosten für Zweitfahrten	116
7.9.3	Versicherungen	116
7.9.4	Fernüberwachung	117

7.9.5	Feuerlöscher	117
7.9.6	Anodenschutzanlagen	117
7.9.7	Leasingkosten	117
7.9.8	Reparaturen	117
7.9.9	Abschreibungen	118
7.9.10	Umlageausfallwagnis	118
8	Umlagefähige Kosten der Warmwasseranlage	119
8.1	Kosten der Wasserversorgung	119
8.1.1	Kosten des Wasserverbrauchs	119
8.1.2	Grundgebühren	120
8.1.3	Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage	120
8.1.4	Kosten des Betriebs einer Wasseraufbereitungsanlage	120
8.1.5	Legionellenprüfung	121
8.2	Kosten der Wassererwärmung	122
8.3	Messdifferenzen bei Wasserzählern	122
8.4	Warmwassertemperatur	124
9	Gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung	125
9.1	Arten der Wärmelieferung	125
9.2	Betriebskosten der Wärmelieferung	126
9.3	Kostenumlage	127
9.3.1	Neu begründetes Mietverhältnis	127
9.3.2	Bestehendes Mietverhältnis	128
9.3.3	Neuregelung für bestehende Mietverhältnisse	128
9.4	Überblick: die Rechtsprechung	132
10	Ermittlung der Kosten bei verbundenen Anlagen	135
10.1	Kostentrennung	135
10.2	Ermittlung des Wärmeverbrauchs zur Wassererwärmung	137
10.2.1	Messung durch Wärmezähler	138
10.2.2	Ausnahmen von der Einbaupflicht	138
10.3	Formelabrechnung bei fehlendem Wärmezähler	139
10.3.1	Berechnung auf Grundlage des Wasserverbrauchs beim Heizkessel	140
10.3.2	Zusätzlicher Rechenschritt bei Heizanlagen ohne Öl	140
10.3.3	Berechnung des Warmwasseranteils bei fehlender Wärme- und fehlender Wassermenge	141
10.4	Berechnung des Brennstoffverbrauchs zur Wassererwärmung (bei Heizkessel)	142

11	Anwendung der verschiedenen Umlageschlüssel	145
11.1	Aufteilung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Heizkosten ...	145
11.1.1	Überschreitung der Höchstsätze	146
11.1.2	Zwingender Umlagemaßstab von 70 % zu 30 %	147
11.1.3	Verteilung der Verbrauchskosten	149
11.2	Rohrwärmeabgabe (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV)	150
11.2.1	Korrekturmöglichkeiten bei erhöhter Rohrwärme	150
11.2.2	Pflicht zur Korrektur bei hoher Rohrwärme?	152
11.2.3	Korrekturverfahren nach VDI 2077	155
11.3	Aufteilung bei unterschiedlichen Nutzergruppen/Vorerfassung	157
11.4	Aufteilung der Grundkosten	157
11.4.1	Flächenermittlung	158
11.4.2	Berücksichtigung der Freiflächen	159
11.4.3	Beheizte Fläche	160
11.4.4	Leerstand	161
11.4.5	Flächenangaben in Mietverträgen	161
11.4.6	Andere Verteilerschlüssel	163
11.5	Aufteilung der Warmwasserkosten (§ 8 HeizKV)	164
11.6	Änderung des Verteilerschlüssels	165
11.6.1	Voraussetzungen	165
11.6.2	Änderung des Umlageschlüssels bei eingeschränkter Wahlfreiheit	166
12	Was ist bei der Heizkostenabrechnung zu beachten?	167
12.1	Vorauszahlung auf die Heizungskosten	167
12.2	Abrechnungsfristen	168
12.3	Inhalt der Abrechnung	171
12.3.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	171
12.3.2	Verteilerschlüssel und Anteil des Nutzers	174
12.4	Plausibilität	175
12.5	Fälligkeit	175
12.6	Einwendungen des Mieters	175
12.7	Datenschutz-Grundverordnung	176
12.7.1	Grundsatz der Datenminimierung	176
12.7.2	Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage	177
12.7.3	Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsdatenverarbeitung	177
12.7.4	Verbrauchsdatenerfassung durch Messdienstleister	178
12.7.5	Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter	178
12.7.6	Weitergabe der Daten an Handwerker	179
12.7.7	Weitergabe der Daten an Steuer- oder Rechtsberater	179
12.7.8	Mietverwaltung	179

12.7.9	Informationspflichten und Auskunftsrechte	180
12.7.10	Löschfristen	181
12.7.11	Datenschutz und Fernablesung	181
13	Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	183
13.1	Kostenverteilung in Sonderfällen (§ 9a HeizKV)	183
13.1.1	Geräteausfall	183
13.1.2	Andere zwingende Gründe	184
13.1.3	Ersatzverfahren	187
13.1.4	Einschränkung des Ersatzverfahrens (§ 9a Abs. 2 HeizKV)	191
13.1.5	Anwendungszeitraum	191
13.1.6	Zusammenfassung	192
13.2	Kostenverteilung bei Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	192
13.2.1	Zwischenablesung	193
13.2.2	Verfahren der Aufteilung (§ 9b Abs. 1 und 2 HeizKV)	194
13.2.3	Verfahren nach § 9b Abs. 3 HeizKV	197
13.2.4	Abweichende Vereinbarungen (§ 9b Abs. 4 HeizKV)	197
14	Kürzungsrecht des Mieters	199
14.1	Kürzungsrecht bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung	199
14.1.1	Verbrauchsunabhängige Abrechnung	199
14.1.2	Nichtbeachtung von Bestimmungen der Heizkostenverordnung	201
14.1.3	Inhalt des Kürzungsrechts	202
14.1.4	Geltendmachung des Kürzungsrechts	203
14.2	Kürzungsrecht bei Fehlen des Wärmezählers	204
14.3	Kürzungsrecht bei Verstoß gegen Einbaupflicht für fernablesbare Zähler oder Verstoß gegen Informationspflichten	204
14.3.1	Voraussetzungen	204
14.3.2	Höhe des Kürzungsrechts	205
14.3.3	Geltendmachung	205
14.4	Ausschluss des Kürzungsrechts	205
15	Gebäudeenergiegesetz	207
15.1	Neue Struktur	207
15.2	Unverändertes Anforderungsniveau	207
15.3	Synthetisch erzeugte Energieträger für Gebäude	207
15.4	Primärenergiefaktoren	208
15.5	Solarstrom	208
15.6	Modellgebäudeverfahren	208
15.7	Verpflichtende Energieberatung	208

15.8	Betriebsverbot für Ölheizungen ab 2026	209
15.9	Erhöhte Anforderungen an Energieausweise	209
15.10	Innovationsklausel	211
Anhang	.....	213
Muster: Einzelabrechnung über Heiz- und Warmwasserkosten	.....	213
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizKV)	.....	215
Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)	.....	227
Literaturverzeichnis	.....	235
Stichwortverzeichnis	.....	237
Die Autorinnen	.....	243