

Brunata Minol informiert

Umlagefähigkeit von Brennstoff- und Nebenkosten in der Heizkostenabrechnung

Was darf in der Heizkostenabrechnung umgelegt werden und was nicht?

Kurz und knapp

Nur die in der Heizkostenverordnung genannten Kostenarten sind in der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Lesen Sie hier, welche Fallstricke lauern und wie Sie Ärger mit Ihren Mietern vermeiden.

In Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen sind grundsätzlich nur die in der Heizkostenverordnung genannten Kostenarten umlagefähig. Der Gebäudeeigentümer darf mit der Heizkostenabrechnung keine Gewinne erzielen und seinen Mietern nur das abrechnen, was ihm selbst auch tatsächlich und nachweisbar an Kosten für den Betrieb der zentralen Heizanlage im abzurechnenden Zeitraum entstanden ist. In der Praxis gibt es dabei nur selten Probleme. Fragen gibt es aber immer wieder zu der Umlagefähigkeit von Kostenarten im Rahmen der Heizkostenabrechnung. Was ist zweifelsfrei umlagefähig und was nicht?

Rechtsgrundlagen für Kostenarten in der Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenverordnung definiert in [§ 7 Abs. 2](#) abschließend, d. h., ohne dass weitere Positionen dazukommen dürfen, welche Kosten im Rahmen der verbrauchsabhängigen Abrechnung für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage in der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umlagefähig sind. Dabei gibt es auch keine Unterscheidung zwischen öffentlich und frei finanziertem Wohnungsbau, weil die Heizkostenverordnung seit ihrer Fassung von 1989 für beide Bereiche uneingeschränkte Gültigkeit hat. Auch zwischen Miet- und Eigentumswohnungen wird dabei nicht weiter unterschieden.

- *§ 7 (2): Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.*

Andere, als die hier genannten Kostenarten, haben nach Auffassung des Verordnungsgebers in der Heizkostenabrechnung nichts zu suchen. Ergänzt wird diese Auflistung durch den [§ 8 Abs. 2 der Heizkostenverordnung](#), in dem noch zusätzlich umlagefähige Kostenarten für Warmwasser bestimmt sind:

- *§ 8 Abs. 2: Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.*

Eine Heizkostenabrechnung darf auch nicht einfach einen Gesamtbetrag der umzulegenden Kosten enthalten, sondern muss alle Einzelpositionen aufschlüsseln (Urteil des Landgerichts Berlin vom 17.10.2000, Az. 64 S 257/00, NZM 2002,65), damit Mieter und Wohnungseigentümer auch prüfen können, welche Kosten wofür entstanden sind.

Unklarheiten gibt es für den Hausbesitzer oder Wohnungsverwalter gelegentlich bei der Interpretation der Begriffe, die in der Heizkostenverordnung für die umlagefähigen Kostenarten stehen. Im Folgenden soll näher beschrieben werden, welche Kostenarten sich in der Praxis und nach geltender Rechtsauffassung als umlagefähig - oder auch nicht - herausstellten. Dabei ist das erste und wichtigste Kriterium für die Umlage von kalten, aber auch warmen Nebenkosten, deren regelmäßiges Entstehen. Kostenarten, die nur alle paar Jahre auftauchen, taugen von vornherein nicht für die Umlage in einer Betriebskostenabrechnung, wozu auch die Heizkostenabrechnung gehört.

Beispiele für eindeutig umlagefähige Kosten in der Heizkostenabrechnung

- **Energie- und Brennstoffe**, als regelmäßiger Hauptbestandteil der Heiz- und Warmwasserkosten, sind uneingeschränkt umlagefähig, aber nur die Brennstoffmengen zu den Preisen, wie sie im Abrechnungszeitraum auch entstanden sind.
 - Die bei Ölanlagen gerne von privaten Hausbesitzern praktizierte Methode, am Ende des Abrechnungsjahres voll zu tanken und diese Menge dann zum dafür bezahlten Preis abzurechnen, ist falsch. Die Menge mag so wohl richtig festgestellt werden, verbraucht wurde bis dahin aber das Heizöl vom letzten Einkauf zu den damals geltenden Preisen und nicht von diesem. Also muss auch mit dem Preis der letzten Lieferung abgerechnet werden.
 - Rabatte und Nachlässe auf Brennstofflieferungen müssen auch den Mietern zugute kommen und dürfen nicht vom Hausbesitzer vereinnahmt werden.
 - Der Vermieter hat das Heizöl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten einzukaufen.
 - Bei Gas- und Fernwärmeanlagen sind die Kosten abzurechnen, die der Energielieferant für den Abrechnungszeitraum in Rechnung stellte - einschließlich aller Grund-, Mess- und Abrechnungspreise.
 - Wenn sich bei leitungsgebundener Energieversorgung mit Fernwärme und Erdgas der Abrechnungszeitraum für die Heizkostenabrechnung nicht mit dem Abrechnungszeitraum des Energielieferanten deckt, hat es sich in der Praxis bewährt, auch mit den bis dahin geleisteten Abschlagszahlungen abzurechnen. Der Gebäudeeigentümer verwendet die letzte verfügbare Abschlussrechnung des Energielieferanten und zusätzlich die bis zum Ende des Abrechnungszeitraums angefallenen Abschlagszahlungen. Wenn diese zu hoch oder zu niedrig waren, gleicht sich das spätestens in der nächsten Heizkostenabrechnung wieder aus. Um große Differenzen geht es da erfahrungsgemäß nur selten, weil auch die Energielieferanten typischerweise Abschlagszahlungen verlangen, die in etwa der zu erwartenden Schlussrechnung entsprechen. Die Zulässigkeit dieser vernünftigen Abrechnungsmethode wurde in einem Urteil des Landgerichts Düsseldorf vom 25.07.1989, Az. 24 S 5009/88 bestätigt.
 - Holzlieferungen bei Wechselbrandkesseln sind als Brennstoffkosten prinzipiell umlagefähig, aber nur im Rahmen von durch Rechnungen nachweisbaren Kosten. Stellt der Gebäudeeigentümer Holz aus eigenem Bestand zur Verfügung, dann darf dafür nur der Preis abgerechnet werden, der marktüblich ist und in der Höhe auch entstanden wäre, wenn ein Fremdlieferant das Holz zur Verfügung gestellt hätte. Mit der Heizkostenabrechnung Gewinne zu machen, ist dem Gebäudeeigentümer nicht gestattet.
- **Reinigungskosten** für den Heizraum sind umlagefähig, wenn sie tatsächlich entstanden sind. Das Ausfegen des Heizraums durch den Hausmeister oder den Gebäudebesitzer gilt aber als zu vernachlässigender Aufwand im Rahmen der sowieso erforderlichen ständigen Gebäudereinigung.

- **Bedienungskosten** sind grundsätzlich umlagefähig, aber bei den heute üblichen automatischen Heizanlagen ist kaum ein abrechenbarer Zeitaufwand für die Bedienung anzurechnen. Das kommt allenfalls für aufwendige Kohle-, Koks- oder Holzbefuerungen in Frage. Bei vollautomatisch arbeitenden Heizanlagen (z. B. Öl- und Gasheizungen) werden Bedienungskosten von den Gerichten als nicht umlagefähige Position angesehen (u.a. Landgericht Aachen WM 76, 180).
 - Begeht der private Hausbesitzer von Zeit zu Zeit seine Heizanlage um Einstellungen und Kontrollen vorzunehmen, kann er seinen Mietern dafür nichts abrechnen.
 - Gibt es einen Hausmeister, dann ist davon auszugehen, dass die geringfügigen Aufwendungen für die Bedienung der Heizanlage in den Hausmeisterkosten enthalten sind. Werden dennoch Bedienungskosten abgerechnet, dann sind diese konkret nachzuweisen und höchstens in der Höhe abzurechnen, wie auch ein fremdbeauftragtes Unternehmen dafür verlangt hätte.

- **Abrechnungskosten** für das Ablesen der Erfassungsgeräte und die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten durch ein Fachunternehmen sind umlagefähig. Macht der Hausbesitzer die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung dagegen selbst, gilt dieser Aufwand als Verwaltungskosten, der nicht auf Mieter umlagefähig ist. Die Gebühren der Abrechnungsunternehmen muss der Gebäudeeigentümer in der Regel nicht selbst in seiner Kostenaufstellung angeben. Diese werden im Zuge der Abrechnungserstellung vom Messdienstleister selbst errechnet und automatisch auf alle Verbraucher anteilig umgelegt.

- **Stromkosten** entstehen beim Betrieb zentraler Heizanlagen teilweise in erheblicher Höhe.
 - Stromkosten für den **Brenner, die Umwälzpumpe, die Ölpumpe und die Regelungsanlage** sind umlagefähig. Diese Stromkosten sollten mit einem eigenen Zähler gemessen werden. Allerdings sind auch realistische Schätzungen zulässig. Mehr dazu: [Stromkosten der Heizanlage richtig ermitteln und verteilen](#)
 - Stromkosten für **Wärmepumpen und Solaranlagen** entstehen meistens in erheblicher Höhe, weshalb dafür keine Schätzungen zu empfehlen sind. Dafür ist in jedem Fall ein eigener Stromzähler zu setzen und diese Kosten können in der Heizkostenabrechnung verteilt werden.
 - Stromkosten für **Elektrobleitheizbänder** können ebenfalls von beträchtlicher Höhe sein, weshalb auch dafür eigene Stromzähler eingebaut werden müssen. Mit der Verwendung von Elektrobleitheizbändern (auch: Elektrobleitheizung) wird der Energieverbrauch der zentralen Heizanlage für die Warmwasserbereitung zwar reduziert, dafür steigen aber die Stromkosten an. Bei der Umlage ist darauf zu achten, dass diese Stromkosten ausschließlich bei den Warmwasserkosten verteilt werden.

- **Tankreinigungen, Kesselreinigungen und Boilerreinigungen** zur Beseitigung von Ölschlämmen, Ruß oder Verkalkungen sind nur alle paar Jahre nötig und wurden bis 2009 in ihrer Umlagefähigkeit kritisch betrachtet. Die Umlage einer Tankreinigung sorgte bis dahin regelmäßig für Ärger, weil die Rechtsprechung uneinheitlich war. Ein Teil der Gerichte lehnt die Umlage ab, ein anderer Teil ließ sie zu. 2009 hat der Bundesgerichtshof entschieden: Der Vermieter von Wohnraum darf die Kosten für die Reinigung eines Öltanks auf die Mieter umlegen. Es handele sich dabei nicht um Instandhaltungskosten, sondern um Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die Öltankreinigung diene nicht der Vorbeugung oder Beseitigung von Mängeln an der Heizungsanlage, sondern der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und verursache - weil sie in regelmäßigen Abständen durchgeführt werde - so genannte laufend entstehende Kosten im Sinne der BetrKV. Auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt würden, handele es sich doch um "laufend entstehende" Kosten. Die so anfallenden Tankreinigungskosten müssen auch nicht auf mehrere Abrechnungsperioden aufgeteilt werden, sondern können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.11.2009, Az. VIII ZR 221/08). Die Umlage der Kosten für die Tankreinigung im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die Mieter wurde davor schon von folgenden Gerichten befürwortet: Landgericht Frankenthal (Pfalz) im Urteil vom 10.04.85, Az. 2 S 483/84 = WM 1990/32, Landgericht Hamburg im Urteil vom 22.06.89, Az. 7 S 121/88 = WM 1989/522 und Amtsgericht Neuß, DWW 88, 284).

- **Wartungskosten und Kundendienst für die Heizanlage**, also die regelmäßige Prüfung der Heizanlage durch ein damit beauftragtes Fachunternehmen, sind umlagefähig.

 - Wenn bei diesen Wartungsarbeiten aber Reparaturen durchgeführt werden, so sind diese Kosten heraus zu rechnen.
 - Auch Ersatzteile, z. B. eine neue Brennerdüse, haben nach der bis 2000 geltenden Rechtsauffassung nichts mit den normalen Wartungskosten zu tun und sind nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 08.06.2000 (Az. 10 U 94/99 NZM 200, 762), sieht man das jedoch nicht mehr so eng. Danach gehören auch kleinere Instandhaltungsarbeiten wie der Austausch von verschleißanfälligen Kleinteilen, also Dichtungen, Filter und Düsen zu den Kosten der Überwachung und Pflege der Anlage im Sinne des § 7, Abs. 2 der Heizkostenverordnung. Doch Vorsicht: Überschreiten die Wartungskosten 5 % der gesamten Betriebskosten der Heizanlage gilt das bei Fachleuten, Sachverständigen und Mietervereinen als kritische Marke und ist zumindest skeptisch zu betrachten. Zu häufig werden unter erhöhten Wartungskosten nämlich Reparaturen versteckt!

- **Wartungskosten, Eichserviceverträge und Systempflege für Messgeräte** gelten als Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung und sind umlagefähig. Wenn im Rahmen der Vertragserfüllung vom Messdienstunternehmen neben der regelmäßigen Wartung und Defektbeseitigung auch neue Messgeräte eingebaut werden, wird dafür keine gesonderte Rechnung gestellt. Sorgt der Gebäudeeigentümer ohne einen Wartungsvertrag mit einem Messgerätehersteller alle 6 Jahre für einen Austausch der Messgeräte, kann er die dafür anfallenden Kosten auch auf die Mieter verteilen. Dann müssen die Kosten aber auf die folgenden Jahre aufgeteilt werden, damit nicht die Mieter, die gerade im Objekt wohnen, die gesamten Kosten zu tragen haben.

- **Kaminreinigung, Immissionsmessung und Feuerstätten- oder Abgaswegeschau** sind regelmäßige und meistens durch das Bundesimmissionsschutzgesetz vorgeschriebene Maßnahmen, die direkt dem Betrieb der zentralen Heizanlage zuzuordnen sind. Ihre Umlagemöglichkeit ist zweifelsfrei.
- **TÜV-Kosten** für die Prüfung von Druckgasanlagen gehören zu den Kosten der Prüfung der Anlage und sind umlagefähig.
- **Kaltwasserkosten für Warmwasser**, einschließlich der dafür anfallenden Abwasserkosten, dürfen neben den reinen Erwärmungskosten auch abgerechnet werden, wenn sie nicht schon gesondert verteilt wurden, z. B. in einer eigenständigen Kaltwasserabrechnung. Das beinhaltet auch Grundgebühren sowie Mess- und Abrechnungspreise, die der Wasserlieferant in Rechnung stellt.
- **Zusatzmittel, Hilfsstoffe, Frostschutzmittel und Additive** für die Heizanlage und die Wasserversorgung, die z. B. Korrosion und Kalkablagerungen verhindern, Rußbildung reduzieren oder die Verbrennung verbessern, dienen der Pflege der Anlage und können umgelegt werden.
- **Wasserkosten für die Befüllung der Heizanlage**, z. B. nachdem für Reparaturen das ganze Wasser aus den Rohrleitungen abgelassen wurde, gehören zu den umlagefähigen Kosten. Die dafür erforderlichen Wassermengen sind allerdings nur bei größeren Gebäuden wirklich bedeutsam. Im Zweifamilienhaus mit 0,2 bis 0,5 m³ Wasserbefüllung lohnt sich der Aufwand zur Berechnung wohl kaum.
- **Miet- oder Leasingkosten für Erfassungsgeräte** sind umlagefähig, wenn die Maßnahme gegenüber den Mietern angekündigt und ohne Widerspruch der Mehrheit akzeptiert wurde. [Mehr zur Miete von Messgeräten](#)
- **Zwischenablesekosten und Nutzerwechselgebühren:** Wird zur Trennung der Heizkosten zwischen Vor- und Nachmieter eine Zwischenablesung durchgeführt, sind die dafür entstehenden Kosten umlagefähig. Sie gelten als Kosten der Berechnung und Aufteilung im Sinne des § 8 Abs. 2 (AG Rheine - Urteil vom 03.09.1996, Az. 14 C 90/96, WM 1996, 715). Diesen Aufwand haben aber nicht alle Bewohner des Gebäudes zu tragen, sondern nur die davon betroffenen. Streit entbrennt gelegentlich über die Frage, ob diese Kosten der Vermieter, der ausziehende, oder der einziehende Mieter zu tragen hat. Die Heizkostenverordnung und die Rechtsprechung geben dazu keine eindeutigen Regeln vor. Die meisten Wärmedienstunternehmen berechnen diese Kosten dem ausziehenden Mieter oder sie halbieren die Kosten auf den ein- und ausziehenden Nutzer. Kündigt der Vermieter, z. B. wegen Eigenbedarf, die Wohnung, so ist er als Verursacher zu sehen und sollte die Kosten einer Zwischenablesung deshalb auch selbst tragen. Im November 2007 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass so genannte Nutzerwechselgebühren vom Vermieter selbst zu tragen sind, weil es sich hierbei um einmalige und nicht um periodisch wiederkehrende Kosten handelt (BGH, Az.: VIII ZR 19/07).

- Das **Umlageausfallwagnis** darf im öffentlich geförderten Wohnbau gem. § 25a der Neubaumietenverordnung bis zu 2 % der Betriebskosten betragen. Weil Heiz- und Warmwasserkosten zu den Betriebskosten zählen, ist auch dort eine Umlage möglich. Vermieter einer nicht öffentlich geförderten Wohnung dürfen kein Umlageausfallwagnis erheben, außer, es gibt eine explizite Vereinbarung dafür im Mietvertrag.
- **Fahrtkosten für Zweitanfahrten zur Ablesung** sind umlagefähig. Kann ein Mieter zum vereinbarten ersten Ablesetermin nicht zu Hause sein, bekommt er einen individuellen Ausweichtermin, damit auch in seiner Wohnung der Verbrauch abgelesen werden kann. Entgegen der vielfach von Mietervereinen und Verbraucherverbänden vertretenen Auffassung ist dieser Zweittermin nicht generell und grundsätzlich kostenfrei. Gemäß Heizkostenverordnung gehören diese Aufwendungen zu den Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung. Es gibt keine Hinweise auf eine fehlende Umlagemöglichkeit in der Heizkostenverordnung und auch nicht in Gerichtsurteilen. Vielmehr ist das eine Frage der Vertragsgestaltung zwischen Hauseigentümer und Wärmedienstunternehmern. Da gibt es unterschiedliche Varianten, in der bei einer die Zweitanfahrt in den dann zwangsläufig höheren Standardgebühren enthalten ist und andere, nach denen diese Kosten, bei in der Regel geringeren Grundgebühren, extra zu bezahlen sind. Minol bevorzugt die zweite Lösung, in der nur die Verursacher von Zweitanfahrten kostenpflichtig sind und die Mehrzahl der Bewohner dabei von geringen Grundgebühren profitiert. [Mehr zu Fahrtkosten für Zweitanfahrten](#)

Beispiele für nicht in der Heizkostenabrechnung umlagefähige Kosten

Erfahrungsgemäß geben manche Gebäudeeigentümer Kostenarten zur Umlage in der Heizkostenabrechnung an, die nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung in § 7 (2) und § 8 (2) nicht umlagefähig sind. Die nachfolgende Aufzählung der nicht umlagefähigen Kosten an dieser Stelle bedeutet nicht zwingend, dass sie grundsätzlich nicht verteilt werden dürfen. Hier geht es lediglich um die Umlagemöglichkeiten in der Heizkostenabrechnung, die eindeutig durch die Heizkostenverordnung vorgegeben sind. Bei entsprechenden Vereinbarungen im Mietvertrag kann es sein, dass über die ergänzende, so genannte 'kalte' Nebenkostenabrechnung eine Umlagemöglichkeit gegeben ist.

- **Trinkgelder** für Tätigkeiten bei der Wartung und Pflege der Anlage oder bei Brennstofflieferungen an den Tankwagenfahrer sind nicht umlagefähig, sondern alleine Sache des Gebäudeeigentümers (u.a. LG Mannheim WuM 78, 209).
- **Bankzinsen** und andere unter Umständen für die Heizölbevorratung aufgewendete Finanzierungskosten hat der Mieter nicht zu bezahlen (u.a. Amtsgericht Münster WM 82, 31 und Amtsgericht Bruchsal WM 88, 62). Durch den Anspruch des Vermieters auf [Vorauszahlungen](#) (im Regelfall mietvertraglich vereinbart) ist üblicherweise Kapital für den Brennstoffeinkauf vorhanden und Zinsaufwendungen entfallen dadurch.
- Für die **Beleuchtung des Heizungskellers** entstehen zwar Stromkosten, sie fallen aber nicht für den direkten Betrieb der Heizungsanlage an und gehören deshalb nicht in die Heizkostenabrechnung. Sinnvoller ist da die Umlage im Rahmen der kalten Betriebskosten mit dem Allgemeinstrom.

- **Versicherungen** aller Art, ob für Öltank (Leckversicherung), Feuer, Haftpflicht, Gewässerschaden und sonstige, sind nicht in der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Bei mietvertraglicher Vereinbarung besteht aber in der Regel eine Möglichkeit bei den sonstigen Nebenkosten - auf keinen Fall aber in der Heizkostenabrechnung.
- **Feuerlöscher**, ob als Neuanschaffungs- oder als Prüfungskosten, haben nichts in der Heizkostenabrechnung zu suchen und sind allenfalls, sofern im Mietvertrag vereinbart, bei den sonstigen Nebenkosten umlagefähig.
- **Reparaturkosten, Instandhaltungsmaßnahmen und Ersatzteile für die Heizanlage** sind nicht umlagefähig, weil der Wohnungsnutzer mit Zahlung seiner Miete einen Anspruch auf eine funktionierende Heizanlage hat. Sind Reparaturen und Ersatzteile erforderlich, gelten die dafür entstehenden Kosten als durch die Miete abgedeckt. Oft enthalten die Rechnungen bei Vollwartungen sowohl die Kosten für die Wartung der Heizanlage (umlagefähig) und gleichzeitig solche für eine Reparatur. Hier muss deutlich getrennt werden. Ist das nicht möglich, kann der Mieter die Zahlung dieser Kostenposition sogar ganz verweigern (LG Hamburg, WM 89,640).
- Eine **Modernisierung der Heizanlage**, z. B. ein neuer Kessel oder ein neuerer Brenner dürfen nicht mit der Heizkostenabrechnung auf die Bewohner umgelegt werden. Dafür ist aber unter bestimmten Voraussetzungen eine Mieterhöhung möglich (BGB § 559 (vormals Miethöhegesetz § 3 Abs. 1) und Neubaumietenverordnung § 6 Abs. 1).
- **Umstellungskosten auf eine andere Beheizungsart**, zum Beispiel von einer veralteten Ölbeheizung auf zukünftige Wärmelieferung, aber auch eine Umstellung von Öl auf Gas, sind nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Allenfalls kommt hierfür eine Modernisierungs-Mieterhöhung nach § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung des BGB in Betracht.
- **Kosten für die Aufrüstung der bestehenden Heiz- und Warmwasserversorgung** mit neuen Bestandteilen, z. B. einer Wasserenthärtungsanlage oder einer ergänzenden Wärmepumpe, sind genauso wenig zulässig, wie die Modernisierung der Heizanlage. Allerdings ist auch hier eine Erhöhung der Kostenmiete möglich, wenn nachhaltig Energie eingespart wird (BGB § 559 (vormals Miethöhegesetz § 3 Abs. 1) und Neubaumietenverordnung § 6 Abs. 1).
- **Verwaltungskosten des Gebäudeeigentümers** für seine Leistungen zur Heizkostenabrechnung, z. B. das Ausfüllen der Heizkostenaufstellung und das Verteilen oder Verschicken der Abrechnungen, sind nicht umlagefähig (u.a. Landgericht Stuttgart, WM 89, 521).
- **Telefon- und Kontoführungsgebühren** des Gebäudeeigentümers dürfen, wie die Verwaltungskosten, nicht auf die Nutzer einer Heizanlage abgewälzt werden.

- **Neue Messgeräte zur Verbrauchserfassung** sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung nicht umlagefähig. Dabei spielt es keine Rolle, weshalb neue Geräte eingebaut wurden. Es gibt verschiedene Möglichkeiten für den Gebäudeeigentümer zur Umlage von Gerätekosten auf seine Mieter. Keine Möglichkeit besteht aber in der Umlage einer Kaufrechnung für eine neue Geräteausstattung innerhalb der verbrauchsabhängigen Abrechnung. Schon deshalb empfiehlt es sich, bei der Erstausrüstung eines Gebäudes mit Messgeräten gleich auch einen Wartungsvertrag dafür abzuschließen, der es dem Vertragspartner (meistens dem Gerätehersteller) überlässt, wie der Stand der Technik zu erhalten ist. Solche **Wartungskosten** sind umlagefähig. Neben der Anschaffung von Messgeräten und dem Abschluss eines Wartungsvertrags mit dem Gerätehersteller bietet sich auch die **Miete der Geräte** als umlagefähige Alternative an.

- **Neubeschichtung des Öltanks:** Zwar ist der Öltank für den Betrieb der Heizanlage erforderlich, eine neue Innenbeschichtung, oder ein Anstrich mit Rostschutzfarbe ist aber Sache des Hausbesitzers.

- Die **Miete eines Flüssiggastanks** ist nicht umlagefähig (Landgericht Bonn, WM 1989, 398). Die Bereitstellung von Vorratsbehältern für die Brennstoffversorgung des Gebäudes ist Sache des Hauseigentümers. Das gilt für Öltanks genauso wie für Gastanks.

- Das **Trocknenheizen eines Neubaus** ist nicht von den nachfolgenden Erstmietern zu bezahlen und geht zu Lasten des Gebäudeeigentümers oder des Bauträgers - je nach vertraglichem Übergabezeitpunkt. Gerade für die Bauaustrocknung entstehen erhebliche Energieaufwendungen, die auf jeden Fall aus den Brennstoff- und Nebenkosten herauszurechnen sind. Sind von Anfang an Messgeräte eingebaut, ist es mit einer Zwischenablesung bei Erstbezug einfach möglich, den Anteil der Bauaustrocknung zu ermitteln. Kamen die Erfassungsgeräte aber erst später an die Heizkörper, bleibt nur ein pauschaler Abzug für die Bauaustrocknung aus den Gesamtkosten, der sich nach der Heizdauer, der Heizintensität und den herrschenden Außentemperaturen (durch **Gradtagzahlen** zu ermitteln) richten muss.

- **Abschreibungen für die Heizanlage** sind unzulässig. Auf diesem Weg wird sonst die Anschaffung der zentralen Wärme- und Warmwasserversorgung über Jahre hinweg von den Bewohnern kassiert, obwohl diese mit Zahlung der Miete einen Anspruch auf eine funktionierende und vom Gebäudeeigentümer finanzierte Heizanlage haben. Wohnungseigentümergeinschaften sollten deshalb auf jeden Fall eine andere Umlageform für die Abschreibung der Heizanlage wählen, weil nie sichergestellt ist, dass nur Eigentümer das Gebäude bewohnen.

- Die **Wärmerückgewinnung** ist häufig ein Thema bei gemischt genutzten Gebäuden mit Gewerbebetrieben und Wohnungen. In einem Supermarkt oder einer Metzgerei entsteht bei der Erzeugung von Kälte (für Kühllhäuser) auch erhebliche Abwärme, die für die zentrale Heizanlage genutzt werden kann (z. B. zur Vorerwärmung des Boilerwassers). Die Bereitsteller der Abwärme möchten von den Nutznießern oft eine Bezahlung dafür verlangen. Das ist nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht möglich. Abgesehen von dieser fehlenden Umlagemöglichkeit wird es auch kaum möglich sein, dafür eine exakte Kostenabrechnung zu machen. Entstehen aber für die Nutzung der Abwärme Stromkosten für Umwälzpumpen oder Wärmepumpen, dann sind diese umlagefähig.

Recht auf Einsichtnahme

Jeder Mieter hat das Recht, Einsichtnahme in die Originale der Abrechnungsunterlagen zu nehmen, um sich so Gewissheit über die korrekte Abrechnung und Umlage zu verschaffen. Es ist zwar selbstverständlich, soll hier aber noch mal betont werden: Ein Hausbesitzer oder Wohnungsverwalter sollten die Rechnungsbelege zur Heizkostenabrechnung in jeden Fall für spätere Nachweise aufbewahren, und zwar für mindestens 4 Jahre (seit 2002 für 3 Jahre), weil erst dann von einer Verjährung auszugehen ist. Zwar ist ein Mieter durch das Mietrechtsreformgesetz seit 2002 spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung von Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen, die Rechtsprechung wird aber noch zeigen, ob die Verjährungsfristen dennoch weiterhin eine Rolle spielen. Für Wohnungseigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, für Mietverhältnisse eher nicht.

Quelle: www.minol.de/umlagefaehigkeit-brennstoff-nebenkosten.html - Stand vom: 26.04.2024