

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Abkürzungsverzeichnis	17
1 Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung	21
1.1 Sachlicher Anwendungsbereich	22
1.1.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV)	23
1.1.2 Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	24
1.1.3 Fernwärmelieferung (§ 1 Abs. 3 HeizKV)	26
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich: Gebäudeeigentümer	26
1.2.1 Zur Nutzungsüberlassung berechnigte Personen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizKV)	27
1.2.2 Drittbetreiber (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizKV)	27
1.2.3 Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizKV)	28
1.3 Persönlicher Anwendungsbereich: Nutzer	30
1.4 Preisgebundener Wohnraum (§ 1 Abs. 4 HeizKV)	30
2 Wann die Heizkostenverordnung nicht gilt	31
2.1 Einzelöfen	31
2.2 Einfamilienhaus	31
2.3 Zweifamilienhaus (§ 2 HeizKV)	32
2.4 Widersprechende Vereinbarungen	33
2.4.1 Mögliche Mietstrukturen	33
2.4.2 Widersprechender Verteilerschlüssel	35
2.4.3 Rechtsfolgen bei widersprechenden Vereinbarungen	36
2.4.4 Umstrukturierung	37
2.4.5 Verteilerschlüssel	40
2.5 Ausnahmeregelungen (§ 11 HeizKV)	41
2.5.1 Passivhaus (§ 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV)	41
2.5.2 Unmöglichkeit/Unwirtschaftlichkeit der Anschaffung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV) ..	42
2.5.3 Keine Einflussmöglichkeit auf Wärmeverbrauch durch Nutzer (§ 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV)	44
2.5.4 Besondere Gebäude (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	44
2.5.5 Besondere Wärmeversorgung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV n.F.)	44
2.5.6 Kosten der Hausanlage (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizKV)	45
2.5.7 Unbillige Härten (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizKV)	46
2.5.8 Preisgebundener Wohnraum	46

3	Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung	47
3.1	Duldungspflicht des Nutzers	47
3.2	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)	48
3.2.1	Umfang der Ausstattungspflicht	49
3.2.2	Sonderfall Wärmepumpe	50
3.2.3	Geräteauswahl	50
4	Anwendung der Heizkostenverordnung auf Wohnungseigentum	55
4.1	Verhältnis Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümer	56
4.1.1	Verteilerschlüssel	57
4.1.2	Auswahl und Anschaffung von Erfassungsgeräten	59
4.1.3	Kosten der Ausstattung	60
4.2	Verhältnis Wohnungseigentümer und Nutzer/Mieter	61
4.2.1	Verteilerschlüssel	61
4.2.2	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung widerspricht der Heizkostenverordnung	62
4.2.3	Widerspruchsrecht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV	62
4.3	Die Heizkostenabrechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	64
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	87
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)	98
6.4.2	Neue Informationspflichten (§ 6a Abs. 3 HeizKV)	100
7	Umlegbare Heizkosten	103
7.1	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	103
7.1.1	Heizölverbrauch	103
7.1.2	Gasverbrauch	105
7.1.3	Verbrauch beim Betrieb einer Heizanlage mit Kohle oder Holzpellets	106
7.1.4	Kosten für Solaranlage	107
7.2	CO ₂ -Kosten (CO ₂ -Aufteilung)	108
7.2.1	Anwendungsbereich	109
7.2.2	Informationspflichten von Lieferanten	110
7.2.3	Vornahme der Aufteilung	112
7.2.4	Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen	117
7.3	Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms	119
7.4	Kosten des Betriebsstroms	120
7.5	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	121
7.6	Kosten der Pflege der Anlage und der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit	121
7.6.1	Wartung	121
7.6.2	Feuerstättenschau	122
7.7	Kosten der Reinigung der Anlage und des Heizraums	122
7.8	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	124
7.9	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	124
7.10	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung samt Eichung, Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsinformationen	125
7.10.1	Kosten der Zwischenablesung	126
7.10.2	Eichkosten	126
7.10.3	Kosten der Eichserviceverträge	126
7.10.4	Kosten der Verbrauchsanalyse/Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen	127
7.11	Sonstige Kosten	127
7.11.1	Zusatzmittel	127
7.11.2	Fahrtkosten für Zweitfahrten	127
7.11.3	Versicherungen	127
7.11.4	Fernüberwachung	128
7.11.5	Feuerlöscher	128
7.11.6	Anodenschutzanlagen	128
7.11.7	Leasingkosten	128
7.11.8	Reparaturen	128
7.11.9	Abschreibungen	129
7.11.10	Umlageausfallwagnis	129

8	Umlagefähige Kosten der Warmwasseranlage	131
8.1	Kosten der Wasserversorgung	131
8.1.1	Kosten des Wasserverbrauchs	131
8.1.2	Grundgebühren	132
8.1.3	Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage	132
8.1.4	Kosten des Betriebs einer Wasseraufbereitungsanlage	132
8.1.5	Legionellenprüfung	133
8.2	Kosten der Wassererwärmung	134
8.3	Messdifferenzen bei Wasserzählern	134
8.4	Warmwassertemperatur	136
9	Gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung	137
9.1	Arten der Wärmelieferung	137
9.2	Betriebskosten der Wärmelieferung	138
9.3	Kostenumlage	139
9.3.1	Neu begründetes Mietverhältnis	139
9.3.2	Bestehendes Mietverhältnis	140
9.4	Überblick: die Rechtsprechung	143
10	Ermittlung der Kosten bei verbundenen Anlagen	147
10.1	Kostentrennung	147
10.2	Ermittlung des Wärmeverbrauchs zur Wassererwärmung	149
10.2.1	Messung durch Wärmezähler	150
10.2.2	Ausnahmen von der Einbaupflicht	150
10.3	Formelabrechnung bei fehlendem Wärmezähler	151
10.3.1	Berechnung auf Grundlage des Wasserverbrauchs beim Heizkessel	152
10.3.2	Zusätzlicher Rechenschritt bei Heizanlagen ohne Öl	152
10.3.3	Berechnung des Warmwasseranteils bei fehlender Wärme- und fehlender Wassermenge	153
10.4	Berechnung des Brennstoffverbrauchs zur Wassererwärmung (bei Heizkessel)	154
11	Anwendung der verschiedenen Umlageschlüssel	157
11.1	Aufteilung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Heizkosten	157
11.1.1	Überschreitung der Höchstsätze	158
11.1.2	Zwingender Umlagemaßstab von 70% zu 30%	159
11.1.3	Verteilung der Verbrauchskosten	161
11.2	Rohrwärmeabgabe (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV)	162
11.2.1	Korrekturmöglichkeiten bei erhöhter Rohrwärme	162
11.2.2	Pflicht zur Korrektur bei hoher Rohrwärme?	164
11.2.3	Korrekturverfahren nach VDI 2077	166
11.3	Aufteilung bei unterschiedlichen Nutzergruppen/Vorerfassung	168
11.4	Aufteilung der Grundkosten	169

11.4.1	Flächenermittlung	169
11.4.2	Berücksichtigung der Freiflächen	170
11.4.3	Beheizte Fläche	172
11.4.4	Leerstand	172
11.4.5	Flächenangaben in Mietverträgen	173
11.4.6	Andere Verteilerschlüssel	174
11.5	Aufteilung der Warmwasserkosten (§ 8 HeizKV)	175
11.6	Änderung des Verteilerschlüssels	177
11.6.1	Voraussetzungen	177
11.6.2	Änderung des Umlageschlüssels bei eingeschränkter Wahlfreiheit	178
12	Was ist bei der Heizkostenabrechnung zu beachten?	179
12.1	Vorauszahlung auf die Heizungskosten	179
12.2	Abrechnungsfristen	180
12.3	Inhalt der Abrechnung	183
12.3.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	183
12.3.2	Angaben bezüglich der CO ₂ -Aufteilung	186
12.3.3	Verteilerschlüssel und Anteil des Nutzers	186
12.4	Plausibilität	187
12.5	Fälligkeit	188
12.6	Einwendungen des Mieters	188
12.7	Datenschutz-Grundverordnung	189
12.7.1	Grundsatz der Datenminimierung	189
12.7.2	Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage	189
12.7.3	Weitergabe von Daten an Dritte und Auftragsdatenverarbeitung	190
12.7.4	Verbrauchsdatenerfassung durch Messdienstleister	191
12.7.5	Einsichtsrecht eines Mieters in die Verbrauchsdaten der Mitmieter	191
12.7.6	Weitergabe der Daten an Handwerker	191
12.7.7	Weitergabe der Daten an Steuer- oder Rechtsberater	192
12.7.8	Mietverwaltung	192
12.7.9	Informationspflichten und Auskunftsrechte	192
12.7.10	Löschfristen	193
12.7.11	Datenschutz und Fernablesung	194
13	Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung	195
13.1	Kostenverteilung in Sonderfällen (§ 9a HeizKV)	195
13.1.1	Geräteausfall	195
13.1.2	Andere zwingende Gründe	196
13.1.3	Ersatzverfahren	199
13.1.4	Einschränkung des Ersatzverfahrens (§ 9a Abs. 2 HeizKV)	202
13.1.5	Anwendungszeitraum	203
13.1.6	Zusammenfassung	203

13.2	Kostenverteilung bei Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	204
13.2.1	Zwischenablesung	204
13.2.2	Verfahren der Aufteilung (§ 9b Abs. 1 und 2 HeizKV)	205
13.2.3	Verfahren nach § 9b Abs. 3 HeizKV	208
13.2.4	Abweichende Vereinbarungen (§ 9b Abs. 4 HeizKV)	209
14	Kürzungsrecht des Mieters	211
14.1	Kürzungsrecht bei nicht verbrauchsabhängiger Abrechnung	211
14.1.1	Verbrauchsunabhängige Abrechnung	211
14.1.2	Nichtbeachtung von Bestimmungen der Heizkostenverordnung	213
14.1.3	Inhalt	214
14.1.4	Geltendmachung	215
14.2	Kürzungsrecht bei Fehlen des Wärmezählers	215
14.3	Kürzungsrecht bei Verstoß gegen Einbaupflicht für fernablesbare Zähler oder Verstoß gegen Informationspflichten	216
14.3.1	Voraussetzungen	216
14.3.2	Höhe	216
14.3.3	Geltendmachung	217
14.4	Kürzungsrecht bei unterlassener CO ₂ -Aufteilung oder falschen Angaben bei der CO ₂ -Aufteilung	217
14.4.1	Voraussetzungen	217
14.4.2	Höhe	218
14.4.3	Geltendmachung	218
14.5	Ausschluss des Kürzungsrechts	219
15	Wärmeplanungsgesetz	221
16	Gebäudeenergiegesetz	223
16.1	Anforderungsniveau	223
16.2	Synthetisch erzeugte Energieträger für Gebäude	223
16.3	Primärenergiefaktoren	224
16.4	Solarstrom	224
16.5	Modellgebäudeverfahren	224
16.6	Verpflichtende Energieberatung	224
16.7	Anforderungen an Heizungsanlagen	225
16.7.1	Neubauten in Neubaugebieten	225
16.7.2	Bestandsbauten und Neubauten in Baulücken	226
16.7.3	Befreiungen und Übergangsfristen	227
16.8	Überprüfungspflichten für Wärmepumpen, ältere Heizungsanlagen und Pflicht zum hydraulischen Abgleich	229
16.9	Betriebsverbot für Heizkessel und Ölheizungen	230
16.10	Erhöhte Anforderungen an Energieausweise	231

16.11 Innovationsklausel	232
Anhang	235
Muster: Einzelabrechnung über Heiz- und Warmwasserkosten	235
Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizKV)	239
Literaturverzeichnis	259
Stichwortverzeichnis	261
Die Autor:innen	267