

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage	11
Vorwort zur ersten Auflage	13
1 Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung	15
1.1 Sachlicher Anwendungsbereich	17
1.1.1 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV)	17
1.1.2 Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	18
1.1.3 Fernwärmelieferung (§ 1 Abs. 3 HeizKV)	20
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich: Gebäudeeigentümer	21
1.2.1 Zur Nutzungsüberlassung berechtigte Personen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 HeizKV)	21
1.2.2 Drittbetreiber (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 HeizKV)	22
1.2.3 Die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizKV)	22
1.3 Persönlicher Anwendungsbereich: Nutzer	24
1.4 Preisgebundener Wohnraum (§ 1 Abs. 4 HeizKV)	25
2 Wann die Heizkostenverordnung nicht gilt	27
2.1 Einzelöfen	27
2.2 Einfamilienhaus	27
2.3 Zweifamilienhaus (§ 2 HeizKV)	28
2.3.1 Widersprechende Vereinbarungen (§ 2 HeizKV)	29
2.3.2 Rechtsfolgen bei widersprechenden Vereinbarungen	33
2.4 Ausnahmeregelungen (§ 11 HeizKV)	36
2.4.1 Passivhaus (§ 11 Abs. 1 Nr. 1a HeizKV)	36
2.4.2 Die Anschaffung ist nicht möglich oder unwirtschaftlich (§ 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizKV)	37
2.4.3 Wärmeverbrauch kann durch Nutzer nicht beeinflusst werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 1c HeizKV)	39
2.4.4 Besondere Gebäude (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 HeizKV)	40
2.4.5 Besondere Wärmeversorgung (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 HeizKV)	40
2.4.6 Kosten der Hausanlage (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 HeizKV)	41
2.4.7 Unbillige Härten (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizKV)	41
2.4.8 Preisgebundener Wohnraum	41

3	Umfang der Pflicht zur Verbrauchserfassung	43
3.1	Duldungspflicht des Nutzers	43
3.2	Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)	45
3.2.1	Umfang der Ausstattungspflicht	45
3.2.2	Geräteauswahl	46
4	Anwendung der Heizkostenverordnung auf Wohnungseigentum	49
4.1	Verhältnis Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümer	50
4.1.1	Verteilerschlüssel	52
4.1.2	Auswahl und Anschaffung von Erfassungsgeräten	55
4.1.3	Kosten der Ausstattung (§ 3 Satz 3 HeizKV)	56
4.2	Verhältnis Wohnungseigentümer und Nutzer/Mieter	56
4.2.1	Verteilerschlüssel	57
4.2.2	Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung widerspricht der Heizkostenverordnung	58
4.2.3	Widerspruchsrecht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizKV	58
4.3	Die Heizkostenabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft	60
5	Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten?	67
5.1	Heizpflicht und Temperaturen	67
5.2	Vorerfassung (§ 5 Abs. 2 HeizKV)	69
5.2.1	Vorerfassung bei unterschiedlichen Erfassungsgeräten	69
5.2.2	Vorerfassung bei Gemeinschaftsräumen	70
5.3	Duldungspflicht des Nutzers	71
5.4	Messgeräte	72
5.4.1	Erfassung des Wärmeverbrauchs	73
5.4.2	Wärmezähler zur Warmwassererwärmung	78
5.4.3	Elektronische Heizkostenverteiler	80
5.4.4	Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip	81
5.4.5	Sachverständige Stellen für Heizkostenverteiler	84
5.4.6	Montagefehler	85
5.4.7	Kaltverdunstung	86
5.4.8	Manipulation	87
5.4.9	Fehlverhalten des Nutzers	88
5.4.10	Warmwasserzähler	88
5.5	Austausch veralteter Erfassungsgeräte	89
5.6	Umlage der Gerätekosten	90
5.6.1	Kauf der Geräte	90
5.6.2	Anmietung der Geräte	92

6	Abrechnungszeitraum und Ablesung	95
6.1	Abrechnungszeitraum	95
6.1.1	Leistungsprinzip und Abflussprinzip	96
6.1.2	Ermittlung der Brennstoffkosten	97
6.1.3	Gasverbrauch	99
6.1.4	Verbrauch beim Betrieb einer Heizanlage mit Kohle oder Holzpellets	100
6.2	Ablesung	101
6.2.1	Ablesetermin	101
6.2.2	Ablesezeitpunkt	102
6.2.3	Ableseprotokoll/Mitteilungspflicht	103
6.3	Ermittlung des anteiligen Verbrauchs bei Nutzerwechsel	105
6.3.1	Durchführung der Zwischenablesung	106
6.3.2	Gradtagszahlen	107
7	Umlegbare Heizkosten	109
7.1	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	109
7.2	Kosten des Betriebsstroms	111
7.3	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	112
7.4	Wartungskosten	113
7.5	Kosten der Reinigung der Anlage und des Heizraums	114
7.6	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	115
7.7	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Gebrauchserfassung	115
7.8	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung samt Eichung, Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse	116
7.8.1	Kosten der Zwischenablesung	117
7.8.2	Eichkosten	117
7.8.3	Kosten der Eichserviceverträge	118
7.8.4	Kosten der Verbrauchsanalyse	118
7.9	Sonstige Kosten	119
7.9.1	Zusatzmittel	119
7.9.2	Fahrtkosten für Zweitfahrten	120
7.9.3	Versicherungen	120
7.9.4	Fernüberwachung	120
7.9.5	Feuerlöscher	120
7.9.6	Anodenschutzanlagen	121
7.9.7	Leasingkosten	121
7.9.8	Reparaturen	121
7.9.9	Abschreibungen	121
7.9.10	Umlageausfallwagnis	121

8	Umlagefähige Kosten der Warmwasseranlage	123
8.1	Kosten der Wasserversorgung	123
8.1.1	Kosten des Wasserverbrauchs	123
8.1.2	Grundgebühren	124
8.1.3	Zählermiete	124
8.1.4	Kosten der Verwendung von Zwischenzählern	124
8.1.5	Legionellenprüfung	124
8.1.6	Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage	125
8.1.7	Kosten einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe	125
8.2	Kosten der Wassererwärmung	126
8.3	Messtoleranzen bei Zählern	126
8.4	Warmwassertemperatur	128
9	Gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung	131
9.1	Arten der Wärmelieferung	131
9.2	Betriebskosten der Wärmelieferung	132
9.3	Kostenumlage	133
9.3.1	Neu begründetes Mietverhältnis	133
9.3.2	Bestehendes Mietverhältnis	134
9.3.3	Neuregelung für bestehende Mietverhältnisse	134
9.4	Überblick: die Rechtsprechung	138
10	Ermittlung der Kosten bei verbundenen Anlagen	141
10.1	Kostentrennung	141
10.1.1	Ermittlung der einheitlich entstandenen Kosten	142
10.1.2	Ermittlung der nicht einheitlich entstandenen Kosten	143
10.1.3	Ermittlung des Wärmeverbrauchs zur Wassererwärmung	143
10.2	Formelabrechnung bei fehlendem Wärmezähler	145
10.3	Berechnung des Brennstoffverbrauchs zur Wassererwärmung (bei Heizkessel)	147
11	Anwendung der verschiedenen Umlageschlüssel	151
11.1	Aufteilung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Heizkosten	151
11.1.1	Überschreitung der Höchstsätze	153
11.1.2	Einschränkung der Wahlfreiheit	153
11.1.3	Verteilung der Verbrauchskosten	155
11.2	Rohrwärmeabgabe (§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizKV)	156
11.3	Das Korrekturverfahren nach VDI 2077	161
11.4	Aufteilung bei unterschiedlichen Nutzergruppen/Vorerfassung	164
11.5	Aufteilung der Grundkosten	164
11.5.1	Berücksichtigung der Freiflächen	166

11.5.2	Leerstand	168
11.5.3	Flächenangaben in Mietverträgen	168
11.5.4	Andere Verteilerschlüssel	170
11.6	Aufteilung der Warmwasserkosten (§ 8 HeizKV)	171
11.7	Änderung des Verteilerschlüssels	172
11.7.1	Voraussetzungen	173
11.7.2	Änderung des Umlageschlüssels bei eingeschränkter Wahlfreiheit	174
12	Was ist bei der Abrechnung zu beachten?	175
12.1	Abrechnungszeitraum	175
12.2	Abrechnungsfrist	176
12.2.1	Leistungsprinzip und Abflussprinzip	177
12.2.2	Abweichende Abrechnungszeiträume	179
12.3	Ausschlussfrist	179
12.4	Fristüberschreitung	180
12.5	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	181
12.6	Korrektur der Abrechnung	182
12.7	Inhalt der Abrechnung	183
12.7.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	184
12.7.2	Verteilerschlüssel und Anteil des Nutzers	187
12.7.3	Abzug der Vorauszahlungen	188
12.8	Plausibilität	189
12.9	Fälligkeit	189
12.10	Verjährung	190
12.11	Verwirkung	190
12.12	Einwendungen des Mieters	190
13	Sonderfälle	193
13.1	Kostenverteilung in Sonderfällen (§ 9a)	193
13.1.1	Zwingende Gründe	193
13.1.2	Ersatzverfahren	196
13.1.3	Einschränkung des Ersatzverfahrens (§ 9a Abs. 2 HeizKV)	200
13.2	Kostenverteilung bei Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	200
13.2.1	Zwischenablesung	201
13.2.2	Verfahren der Aufteilung (§ 9b Abs. 1 und 2 HeizKV)	202
13.2.3	Verfahren nach § 9b Abs. 3 HeizKV	204
14	Kürzungsrecht des Mieters	205
14.1	Voraussetzungen	205
14.2	Ausschluss des Kürzungsrechts	206
14.3	Überblick: die Rechtsprechung	207

Inhaltsverzeichnis

Anhang	209
Literaturverzeichnis	231
Abkürzungsverzeichnis	233
Die Autorinnen	235
Stichwortverzeichnis	239