



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Eine Ausarbeitung zum Thema

Heizkostenverordnung

auf der Grundlage von 33 Jahren Erfahrungen
als Prüfer national und international des

Herrn Adolf Krohn
56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Mitglied im D-M-T Deutschen Mietgerichtstag e.V.

Internetportale

www.Heizkostenverordnung.de

www.Mietsachverstaendige.de

www.Waermelieferung.de

www.internal-audit.de

www.Schiedsurteil.de

von 1984 bis laufend = 33 Jahre Baurevisor, beginnend bei der US-Army.
Weitere Einsätze u.a. in der Türkei, Polen, Kirgistan, Ukraine, Niederlande,
Belgien für unterschiedliche deutsche Konzerne.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, von der IHK öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten für
Grundstücke und Gebäude.

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger
für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich
genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen.
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Zentrale Rufnummern:

Telefon: 06554 – 93200 Mobil: 0171 – 5217376 Telefax: 06554-93203



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen

von 1984 bis laufend **Baurevisor** = 33 Jahre national und international.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für **Mietnebenkosten und Betriebskosten**.

von 2012 bis 2021 personenzertifizierter Sachverständiger für **Mietnebenkosten, Betriebskosten, Bau- und Bauablaufprüfungen**.
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021)

OLG, Landgerichte (Betriebskosten für Industrie, Gewerbe und Wohnungen)

LG Ulm 1 S 86/14	LG Bonn 6 S 83/12	LG Oldenburg 5 S 581/13
LG Duisburg 12 O 42/12	LG Oldenburg, 10 O 1044/99	LG Trier 11 O 355/02
LG Oldenburg 5 S 581/13	LG Bochum 1-2 O 216/09	LG Trier 4 O 145/01
LG Osnabrück 12 S 475/09	LG Detmold 25 O 55/11	LG Augsburg 1 O 4324/03
LG Duisburg 2 O 339/09	LG Krefeld 11 C 391/10	LG Saarbrücken 13 B S 93/03
LG Limburg an der Lahn 4 O 446/07	LG Bonn 6 S 237/99	LG Lübeck 4 O 14/02
LG Kaiserslautern HK O 1/99	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Mannheim 4 S 213/01
LG Kleve 5 S 41/09	LG Dessau 6 O 835/01	LG Leipzig 4 O 14/02
LG Leipzig 05 HKO 3352/03	LG Dresden 8 O 6407/03	LG Chemnitz 1 O 3429/03
LG Chemnitz 2 O 2754/02	LG Augsburg 2 O 1396/02	LG Koblenz 6 S 202/05
LG Regensburg 6 O 818/03 (3)	LG Gießen 3 O 443/03	LG Düsseldorf 8 O 440/04
OLG Düsseldorf I-24 U 76/05	LG Bochum 2 O 623/03	LG Essen 15 S 26/04
LG Kleve 5 S 41/09	LG Frankenthal 2 O 80/04	LG Kleve 1 O 425/08
OLG Naumburg 12 U 6/07	LG Leipzig 02 O 2198/09	LG Görlitz 2 S 41/10
LG Düsseldorf 3 O 172/07	LG Duisburg 6 O 254/04	LG Bochum 1-2 O 216/09
OLG Rostock 2 U 61/10	OLG Koblenz 10 U 189/13	LG Bielefeld 12 O 188/13

Amtsgerichte (Betriebskosten für Gewerbeimmobilien und Wohnungen)

AG Hof 14 C 1418/12	AG Ulm 2 C 520/11	AG Arnberg 3 C 2/13
AG Essen-Steele 21 C 13/13	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Stade 63 C 1202/03
AG Ibbenbüren 30 C 141/13	AG Wuppertal 97 C 266/13	AG Karlsruhe 2 C 398/02
AG Hamburg-Blankenese 533 C 168/13	AG Heidenheim a. d. Brenz 2 C 386/15	AG Oberkirch 1 C 22/15
AG Konstanz Will 9 C 329/13	AG Euskirchen 13 C 253/13	AG Suhl 3 C 593/01
AG Limburg 4 C 2026/98 10	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14	AG Mülheim 35 C 4/14
AG Mülheim 35 C 4/14	AG Oberhausen 31 C 1909/14	AG Pirmasens 3 C 436/03
AG Frankfurt/Oder 2.4 c 961/11	G Völklingen 5 C 615/02-02	AG Potsdam 26 C 331/13
AG Montabaur 10 C 517/13	AG Heidelberg 20 C 35/00	AG Ravensburg 10 C 983/10
AG Essen 15 C 1/14	AG Speyer 34 C 24/10	AG Montabaur 0 C 517/13
AG Essen 196 C 15/15	AG Bottrop 10 C 98/13	AG Wesel 4 C 43/14
AG Düren 44 C 145/13	AG Mülheim 363/02	AG Castrop-Rauxel 11 C 5/14
AG Potsdam 26 C 331/13	AG Ludwigshafen 2 e c 554/14	AG Öhringen 2 C 119/14
AG Reinbek 12 C 524/13	AG Pirmasens 3 C 88/10	AG Sinzig 10 C 550/10
AG Hohenstein-Ernstthal 1 C 72/10	AG Duisburg-Hamborn 9 C 93/09	AG Hannover 528 C 8426/10
AG Koblenz 152 C 2864/09	AG Rheinberg 12 C 93/10	AG Heilbronn 15 C 993/14
AG Koblenz 152 C 436/10	AG Ottweiler 16 C 460/09	AG Essen-Steele 21 C 13/13

Amtsgerichte WEG - Wohnungseigentümergeinschaften

AG Pforzheim 3 UR II 8/00	AG Wesel 34/II 48/99 WEG-3	AG Euskirchen 17(4) II 40/01 WEG
AG Heidenheim 15/14 WEG	AG Vaihingen an der Enz 1 C 6/13	AG Albstadt GR 1041/03 (WEG)
AG Friedberg 3 II 4/00 WEG	AG Pforzheim 3 UR II 71/99	AG Euskirchen 4 II 31/01 WEG
AG Ludwigsburg 1 GR I 117/00 WEG	AG Ludwigsburg 3 GR I 90/02	AG Euskirchen 3(17) II 41/01 WEG
AG Waiblingen 19 C 2215/08	AG Speyer 34 C 24/10	AG Dülmen 3 C 386/08

Bauprüfungen

LG Wuppertal

LG Zweibrücken

LG Saarbrücken



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Auszug aus meinen persönlichen Referenzen nach Arten der geprüften Liegenschaften

- Hallenkomplexe im Saarland, Fachhochschule in Köln, was sich zu einem Rahmenvertrag mit weiteren bereits 5 geprüften Standorten in München, Hamburg und Überlingen entwickelt hat.
- Großer Industrie- und Forschungspark in Wetzlar mit ca. 200.000 qm Nfl.
- Flughafen Köln-Bonn und Brauereilager in Sachsen-Anhalt.
- Autozulieferer in einem Industriepark in Oldenburg.
- Schiedsgutachten für 197 Hauseigentümer, auf Veranlassung der BASF Ludwigshafen und neue Heizkostenabrechnungen für 5 Jahre erstellt.
- Industrieanlagen in Wiesbaden, Gera, Offenburg, Mainz, Freiberg.
- Einkaufszentren in Augsburg, Dessau, Saarbrücken, Saarlouis, Aschaffenburg, Aachen, Ahrweiler, Ludwigsburg, Zweibrücken, Suhl, Neudorf, Wesel, Plauen, Hohenstein-Ernstthal, Hamburg, Duisburg, Gießen, Bielefeld, Gera, Zwickau, Brühl, Neuwied, Wetzlar, Trier, Neuss und Düsseldorf.
- Über 10.000 geprüfte Objekte mit Wärmelieferung, www.Waermelieferung.de im gesamten Bundesgebiet.
- Hotels in Marburg, Bielefeld und Essen.
- Wohnobjekte von der Insel Rügen im Norden bis München oder Kempten im Allgäu und von Aachen im Westen bis ins Zittauer Gebirge,
- Großverfahren für das LG Leipzig ca. 11.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg, Schwerin geprüft und hierfür 60 laufende Regalmeter beschlagnahmter Akten im zentralen Aktenlager der Staatsanwaltschaft Berlin in Berlin-Kreuzberg ausgewertet. Strafrechtlicher Schwerpunkt Wärmelieferung und Anlagebetrug.
- Sirius Businessparks in Bayreuth, Offenbach, Leinfelden-Echterdingen, Berlin, Magdeburg, weitere Prüfungen sind in Vorbereitung.
- Geschäftsgebäude im gesamten Bundesgebiet und Dienstleistungszentren, wie z.B. diverse Bahnhöfe in Nürnberg, Wiesbaden und Trier.
- Wohn- und Hausgeldabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaften im gesamten Bundesgebiet.
- Filialbetriebe, Arztpraxen, Kliniken, Krankenhäuser, Hospize, Senioreneinrichtungen, Tief- und Hochgaragen im gesamten Bundesgebiet.
- Bauprüfung einer Hauptverwaltung in Aretsried (Müller-Milch).
- Prüfung von Werksneubauten in Krigisien, Ukraine und Polen (Reemtsma).
- Leitender Baukaufmann Irakisch-Türkische-Pipeline (Mannesmann Anlagenbau)
- Baurevisor in den Instandsetzungswerken der US-Army in Mainz und Darmstadt.
- Baurevisor/Leiter Task-Force bei der THA und Folgegesellschaft.
- Baurevisor Union-Kraftsoff AG (RWE-Konzern)



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Einleitung und Vorstellung des Autors mit seiner Praxis

von 1984 bis laufend = 33 Jahre Baurevisor, beginnend bei der US-Army. Weitere Einsätze waren u.a. in der Türkei, Polen, Kirgistan, Ukraine, Niederlande, Belgien für unterschiedliche deutsche Konzerne.

von März 1999 bis Dezember 2016 = 17 Jahre, von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten für Grundstücke und Gebäude.

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen.

(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Zum Informationsangebot im Internet gehören die Portale:

www.Mietnebenkosten.com www.Heizkostenverordnung.de
www.Schiedsurteil.de www.Warmelieferung.de
www.Mietsachverstaendige.de

Darüber hinaus ist der Autor Gesellschafter und Geschäftsführer der

AKRO Baurevision & -systemprüfungen GmbH
(www.internal-audit.de),

die aktuell vorwiegend Sachverständigenleistungen für Landgerichte, Staatsanwaltschaften und Unternehmen im Zusammenhang mit Wirtschaftskriminalität im Bau- und Beschaffungsbereich erbringt.

Für die fachlichen Anforderungen hat der Autor, sowohl eine umfassende bautechnische, kaufmännische, betriebswirtschaftliche, als auch buchhalterische Ausbildung und Berufspraxis, die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

es ihm ermöglicht, Bauabläufe - von der Willensbildung des Bauherrn über die Architektenauswahl, Planung, Bauausführung, Abnahme, Abrechnung bis zur abschließenden Verbuchung aller Vorgänge und das Gewährleistungsmanagement, unter Berücksichtigung der betrieblichen Organisation - sachverständig zu prüfen.

In meiner Berufspraxis habe ich ab 1984 in unterschiedlichen Branchen im In- und Ausland und für die US-ARMY in den deutschen Instandsetzungswerken in Mainz und Darmstadt

- komplexe Systemprüfungen im Bau- und Anlagenbau durchgeführt.
- Regelwerke für die Bau- und Entsorgungsorganisation ganzer Funktionsbereiche entwickelt und eingeführt.
- in Einzelfallprüfungen umfangreiche dolose Handlungen aufgedeckt und die weitere juristische Behandlung begleitet.
- selbst aus der Revision heraus, Verantwortung als Verwaltungsleiter einer Konzernzentrale übernommen und diese reorganisiert.
- als leitender Baukaufmann und stellvertretender Bauleiter ein großes internationales Pipeline-Projekt abgewickelt.
- als Unternehmer und Projektverantwortlicher mehrere bedeutende Bauprojekte im Inland und europäischem Ausland durchgeführt.
- in einer Körperschaft des öffentlichen Rechts "Task-Force" und Baurevision mit direkter Weisungsbefugnis durchgeführt.

Diese Broschüre folgt bei der Kommentierung den §§ der HeizkV (Heizkostenverordnung) in der Geltung ab dem 1.01.2009.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Vorbemerkungen zur Heizkostenverordnung

Ohne Zweifel kann man die Heizkostenverordnung auch als eine Erfolgsstory bezüglich Energieeinsparung bezeichnen. Nicht umsonst hat der Gesetzgeber diese Verordnung als zwingend anzuwendendes Recht bestimmt, welches auch vertragsrechtlich nicht ausgeschlossen werden kann. Für Gebäudeeigentümer, Hausverwalter, Mieter und Wohnungseigentümer bildet sie die rechtliche Grundlage und das Regelwerk zur Durchführung der jährlichen Wärmekostenabrechnung.

Die Heizkostenverordnung regelt umfassend alles, was die Heizkostenabrechnung betrifft. Dennoch ist es unverzichtbar, in Zweifelsfällen Kommentare und die im Einzelfall ergangene Rechtsprechung zu berücksichtigen. Bei weitergehendem Interesse verweisen wir zusätzlich auf <http://www.Mietnebenkosten.com> und wenn schon Streit droht, dann bitte nicht vor den staatlichen Gerichten. Es sei denn man hat viel Zeit um sich mehrere Jahre mit Gerichten und Rechtsanwälten zu beschäftigen. Der schnellere und effektivere Weg zu einem vollstreckbaren Urteil geht über das Schiedsrecht §§ 1025 ZPO ff oder über ein Schiedsgutachten § 317 BGB. Zu den Voraussetzungen verweise ich auf <http://www.Schiedsurteil.de> Dies gilt insbesondere für gewerbliche Mieter und Vermieter, deren Zeit immer begrenzt ist und diese besser für die Erzielung von Umsätzen nutzen sollten, statt diese knappe Zeit für gerichtliche Auseinandersetzungen vor den in der Regel sehr langsam arbeitenden staatlichen Gerichten zu verbrauchen.

Die HeizkV, eingeleitet über die BR. Drs.632/80, S. 17 in 1980 hat schon früher gesetzliche Änderungen z.B. im § 1 Abs. 1 Nr. 2 erfahren, welche Wärmelieferung durch die Übernahme vorhandener Heizanlagen zu in der Praxis deutlich überhöhten Heizkosten ermöglichte. In der Fassung vom 5. Oktober,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

veröffentlicht im Bundesgesetzblatt I S. 3250 wurden die Regelungen noch weiter zugunsten der Wärmelieferungsbranche verschärft. Dort wo die Wärmelieferung bereits zu überhöhten Preisen funktioniert, wurden die durch die Verbrauchsabrechnungen realisierten Einsparungen der Mieter in die Taschen der Wärmelieferer umgeleitet, bzw. zugunsten der Vermieter, die häufig mit den Wärmelieferern gesellschaftsrechtlich verbunden sind, oder durch Mietzahlungen für die überlassenen Heizanlagen ein weiteres Mal profitieren. Es gibt zunehmend auch die Konstellation, dass ein Vermieter mit seinen Immobilien in eine Wärmelieferungsfalle steckt, die in der letzten Konsequenz zum Verlust der Immobilien durch Abriss wegen Unvermietbarkeit führen kann

Die offiziellen Informationen des Bundesministeriums für Wirtschaft zur Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten waren über Jahre das Standardwerk zur Verordnung. Seit 1999 ist die Broschüre leider nicht mehr fortentwickelt worden und somit nicht mehr lieferbar. In der Folge finden sie den Gesetzestext mit den Kommentaren des Sachverständigen in kursiv geschrieben.

Die Ausarbeitung folgt den §§ der Heizkostenverordnung mit meinen anschließenden Anmerkungen in kursiv.

Gesetzestext:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,

der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,

derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,

beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zu Grunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In der Folge der Energiekrisen (Ölpreisverteuerungen durch die Hauptförderländer) in den 70er Jahren - vor allem 1972 und 1974 - wurde die Bundesregierung seinerzeit ermächtigt, Verordnungen zur Energieeinsparung zu erlassen, um das Land von der damals sehr einseitigen und empfindlichen Energieversorgung der arabischen Öllieferländer unabhängiger zu machen. Das Ziel war die Einsparung von Energie im privaten Haushalt durch reduzierten Heizungs- und Warmwasserverbrauch. Eine der Folgeverordnungen des Energieeinsparungsgesetzes war die Heizkostenverordnung, weil nachweislich durch die Abrechnung nach Verbrauch erheblich Energie eingespart wird. In der Folge war die HeizkV eine Erfolgsstory, die zu drastischen Einsparungen an Heizenergie für die Raumheizung führte. Dies



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

galt allerdings nicht für den Warmwasserverbrauch, der im Zuge der Änderungen der Verbrauchsgewohnheiten starke Verbrauchssteigerungen erfahren hat. Hintergrund ist, dass in früheren Zeiten für die älteren Generationen das wöchentliche Bad normal war, gilt heute bei den jüngeren Generationen eher das tägliche Duschen oder Baden als normal.

Während damals, bei der Verabschiedung der Heizkostenverordnung hauptsächlich die Energieeinsparung wegen der Importabhängigkeiten im Vordergrund stand, spielt zwischenzeitlich der Umweltschutz eine wesentliche Rolle. Derzeit sind die Energielieferanten Deutschlands nicht mehr in der Position unsere Energieversorgung durch Boykotte einzelner Lieferanten nachhaltig zu gefährden. Die Abhängigkeit von wenigen ausländischen Lieferanten kann durch die dogmatisch geprägte Politik des Kernenergieausstiegs in Deutschland wieder zunehmen. Ob die stark ausgebauten Windenergie hier einen Ausgleich schafft bleibt abzuwarten. Eine Änderung der Bauvorschriften um die Genehmigungen für die Anlage künstlicher Stauseen als Energiespeicher auf z.B. zwei Jahre zu verkürzen ist in 2013 trotz Ausstiegsbeschluss aus der Kernenergie nicht zu erkennen. Aber selbst wenn Deutschland keine Kernenergie mehr erzeugen wird, das europäische Verbundnetz stellt sicher, dass auch zukünftig Kernenergiestrom aus unseren Steckdosen kommt. Frankreich kann in den nächsten Jahrzehnten nicht aus der Kernenergie aussteigen, weil dort sehr stark auf Elektroheizung gesetzt wird. Diese Lieferanten werden nachvollziehbar, bei Windstille, die eigene Versorgung vorrangig sicherstellen.

Trotz des Erfolgs durch die Heizkostenverordnung ist jedoch auch Kritik angebracht. Schon durch die Änderungen im Regierungsentwurf (BR-Drs. 632/80, S. 17) eingeleitete Änderungen im § 1 Abs. 1 Nr. 2 führte zu der allgemeinen Zulässigkeit der Wärmelieferung aus Heizanlagen innerhalb eines Hauses und zu einem weit verbreiteten Missbrauch dieser



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

politischen Ziele. Vermieter die einfach ihre Heizanlagen auf eine Gesellschaft zum Betrieb dieser Heizanlagen übertragen. Oder Wärmelieferanten die sich einfach im Versorgungsstrang der Fernwärme als Zwischenhändler einklinken, alles dies entsprach nicht dem Wunsch der Politik nach Nutzung der industriellen Abwärme oder Verwertung der Kohle. Dieser Missbrauch erfolgte häufig in Verbindung mit stark überhöhten Kosten der Wärmelieferung. Das heißt, die Einsparungen der Mieter werden abgeschöpft und den Wärmelieferern häufig durch stark überhöhte Preise als Gewinn wieder zugeführt. Dies wurde mit dem letzten Entwurf noch verschärft und die Wärmelieferung als Regelversorgung hoffähig gemacht.

Selbstverständlich hat die Politik diese Regelversorgung nicht unter dem Ziel durchgesetzt, die Gewinne der Wärmelieferer zu maximieren, sondern diese Änderungen vorwiegend unter ökologischen Zielen gestellt. Es ist den Lobbyisten ohne Zweifel gelungen die Branche der Wärmelieferer im politischen Apparat mit einem ökologischen Image auszustatten, welches nichts mit der Realität zu tun hat. Soweit der BGH hier ab 2005 versucht hat Grenzen einzuziehen, war dies positiv, ersetzt aber nicht die Prüfung der Mieter oder Käufer vor der Vertragsunterzeichnung.

Im Rahmen der Vertragsfreiheit gilt, man muss sich nicht auf Wärmelieferung einlassen. Es gibt auch noch Wohnungen am Markt mit dem üblichen Heizungsbetrieb durch den Vermieter. Ein Mieter, der sich vor den hohen Preisen der Wärmelieferung schützen will, muss die entsprechenden Passagen auch in der Betriebskostenverordnung oder den entsprechenden Vereinbarungen im Mietvertrag streichen. Ergänzend wird auf meine Seite www.Waermelieferung.de verwiesen. Dort wird auch über Fälle berichtet, bei denen der Vermieter wegen ungünstiger Wärmelieferungsverträge seine Immobilien verloren hat oder Banken die Kredite fällig stellten. In kritischen Fällen lässt sich der Vertrag mit einem Wärmelieferanten nur durch Abriss der Immobilie und zukünftige Nutzung des Flurstücks, z.B. als



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Grünanlage beenden. Erst in 2013 hatte ich einen Fall zu begutachten, bei dem die vereinbarten Wärmelieferungsstrukturen in ganzen Siedlungen energetische Sanierungen ausschließen und ohne erfolgreiche Neuverhandlung langfristig bei Leerstand nur über ein Abriss und Umwandlung der Liegenschaften in Grünanlagen, der Vertrag mit dem Wärmelieferanten beendet werden kann. Eine besondere Entwicklung wird anhand eines in 2015 begutachtenden Falles erläutert. Eine ganze Siedlung mit energetisch effizienten Häusern, zusammen über 500 Wohnungen wurde geplant und gebaut. Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über ein mit Holzpellets betriebenes zentrales Heizhaus. Errichtet und betrieben wird diese Heizanlage von einem überregionalen Wärmelieferanten, der auch die hohen Subventionen aus öffentlichen Kassen erhalten hat. Der mit den Eigentümern (zwei Genossenschaften und einer WEG) abgeschlossene Wärmelieferant ist faktisch nicht kündbar. In dieser Liegenschaft ist ein bundesweiter Trend erkennbar, der über die extrem überzogenen Preise für Wärmelieferung die gesamten Vorteile der energetisch effizienten Bauweise vom Wärmelieferanten abgeschöpft werden. Zusätzlich gilt auch in diesem Hamburger Beispiel, dass der mit den Grundstücken verbundene Wärmeliefervertrag erst nach dem Abriss der Gebäude (in vielleicht 100 Jahren) und Umwandlung der Flächen in eine Parkanlage, der Vertrag zwar weiter bestehen bleibt, aber dem Wärmelieferanten keinen Nutzen mehr bringt. Durch die vereinbarte Preisgleitklausel für die gelieferte Wärme werden die Häuser wegen ständig steigender Preise wahrscheinlich aber deutlich früher leer stehen.

§ 1 (1) regelt die Anwendungsbereiche der Verordnung. Alle zentralbeheizten Gebäude unterliegen der Heizkostenverordnung. Dabei spielt die Art der Heizanlage (z.B. Öl, Gas usw.) keine Rolle. Auch Gebäude mit Wärmelieferungen von Fernheizwerken und gewerblichen Heizwerksbetreibern (z.B. Nahwärmeversorgung, Direktwärmeversorgung und Blockheizwerke) sind inbegriffen. Wichtig ist nur, dass die Heiz-



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

und/oder Warmwasserkosten einheitlich entstanden sind und dass diese Kosten auf eine Gruppe von Nutzern weiter zu verteilen sind. Einfamilienhäuser, Wohnungen mit Einzelöfen oder Etagenheizungen sind von den Vorschriften der Heizkostenverordnung ausgenommen, da jeder schon seinen Energieverbrauch selbst bezahlt und keine Brennstoff- und Nebenkosten zu verteilen sind. Hier hat jeder über seine eigene Brennstoffrechnung schon genügend Anreiz zum sparsamen Energieverbrauch. Ausnahmen gelten auch für zentral beheizte Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung, bei der eine Wohnung vom Eigentümer genutzt wird. Dies gilt jedenfalls solange, bis der Nutzer der Einliegerwohnung nicht die Anwendung der Heizkostenverordnung verlangt. Dennoch stelle ich als Sachverständiger immer wieder fest, dass die Heizkostenverordnung nicht beachtet wird. Selbst Thermostatventile sind nicht so selbstverständlich, wie man glauben mag. Erst in 2011 bis 2013 begutachtete ich eine WEG mit über 25.000 qm Wohnfläche in Bonn, deren Erstbezug in den 80-er Jahren lag, aber erst 2006 erstmals die HeizkV angewandt wurde.

Eine besonders negative Entwicklung für Mieter aber teilweise auch für Vermieter ist durch die mit dem Regierungsentwurf (BR-Drs. 632/80, S. 17) eingeleitete Änderungen im § 1 Abs. 1 Nr. 2 eingetreten. Diese Änderung führte zu der allgemeinen Zulässigkeit der Wärmelieferung aus Heizanlagen innerhalb eines Hauses und zu einem weit verbreiteten Missbrauch dieser Bestimmung, indem Vermieter einfach ihre Heizanlagen auf eine Gesellschaft zum Betrieb dieser Heizanlagen übertragen. Trotz dieser missbräuchlichen Entwicklung wurde die Wärmelieferung als Regelversorgung gestärkt und auch in die Betriebskostenverordnung übernommen. Dies häufig in Verbindung mit stark überhöhten Kosten der Wärmelieferung im Vergleich zum Betrieb der Heizanlagen in der Regie des Vermieters. Das heißt, die Einsparungen der Mieter werden bei Wärmelieferung häufig abgeschöpft und den Wärmelieferern



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

durch stark überhöhte Preise wieder zugeführt. Vermieter, die nichts ahnend auf einen ungünstigen Wärmelieferungsvertrag reinfallen können sogar die Immobilien verlieren. Es gibt am Markt Vertragskonstruktionen, denen man als Eigentümer nur noch durch Abriss der Immobilien entgehen kann. Besonders gravierend trifft es die Teil- oder Sondereigentümer einer WEG bei vereinbarter Wärmelieferung. Abriss bei Unvermietbarkeit wegen zu hoher Heizkosten fällt aus. Verschenken ist schwierig, wenn es hohe Leerstände gibt. Die Grundkosten der Wärmelieferung fallen auch bei Unvermietbarkeit an. Im Rahmen der Vertragsfreiheit gilt jedoch, man muss sich nicht unbedingt auf Wärmelieferung einlassen. Es gibt auch noch Wohnungen am Markt mit dem üblichen Heizungsbetrieb durch den Vermieter. In jedem Fall sollte man sich über die Höhe der zu erwartenden Heizkosten vor der Vertragsunterzeichnung informieren. Wenn Wärmelieferung in einem Miet- oder Kaufvertrag vorgesehen ist, muss man sich auch über die vereinbarten Konditionen der Wärmelieferung informieren. Die Realität in der Praxis sieht anders aus.

Die besondere Aufmerksamkeit sollte der Entwicklung gelten, dass vorhandene Heizanlagen an einen Wärmelieferer verkauft werden und diese nunmehr die Wärme an die Mieter aus derselben Heizanlage, aber zu stark überhöhten Preisen liefert. Die Gesetzesänderung folgte gedanklich der Idee der Abwärmenutzung aus der Industrie, der Nutzung der Kraftwärmekopplung, Solarenergie, Wärmepumpen und vergleichbaren anderen Quellen. Sie wurde jedoch zunehmend dazu missbraucht nur die Heizkosten zu erhöhen. In den ersten Jahren sehr zögerlich und dann immer mehr, je nach Erfolg der gerichtlichen Durchsetzung, der zum Teil stark überhöhten Heizkosten. Der seit über zehn Jahren andauernde juristische Kampf lief auch in 2005 noch, allerdings zwischenzeitlich schon mit beachtlichen Erfolgen zugunsten der Wärmelieferer, aber auch der Mieter. Zwischenzeitlich gibt es ein Endurteil des Amtsgerichts Annaberg Az.: 4 C 0604/04. mit dem festgelegt wird,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

dass die Grundkosten bei Wärmelieferung mit mindestens 50% nach der Heizkostenverordnung verteilt werden müssen, wenn die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag 50% oder höher liegen, was der Regelfall ist. Wichtig ist auch das BGH - Urteil, Az.: VIII ZR 54/0, mit dem klargestellt wird, dass die höheren Kosten der Wärmelieferung nur dann umgelegt werden dürfen, wenn dies mietvertraglich vereinbart wurde. Wurde die Betriebskostenverordnung im Mietvertrag eingeschlossen gilt dies als Vereinbarung der Wärmelieferung. Bei der Umstellung sind noch weitere Festlegungen des BGH zu beachten, was hier nicht weiter kommentiert wird.

Einfacher kann der gewerbliche Mieter sich vor Wärmelieferung schützen. Die Betriebskostenverordnung gilt nur bei konkreter Vereinbarung im Mietvertrag. Man muss halt aufpassen, was in der Praxis aber nur unzureichend funktioniert.

Die unterschiedlichen Methoden der Wärmelieferung folgen nach meiner sachverständigen Erfahrung immer dem gleichen Grundmuster.

Verteuerung der Heizenergie für den Nutzer zugunsten des Wärmelieferers, der häufig auf der Gesellschafterebene mit dem Vermieter verbunden ist, oder dieser auf andere Art wirtschaftliche Vorteile aus der Abgabe der Heizanlagen an den Wärmelieferer zieht. Meistens sind die Grundkosten in diesen Modellen so hoch, dass die Kosten auch bei abgestellter Heizung den Betrieb des Wärmelieferers sichern.

Es gibt viele Eigentümer, die von gut geschulten Handelsvertretern überlistet wurden und sich auf Wärmelieferung eingelassen haben und je nach vereinbarter Vertragskonstruktion Schwierigkeiten haben, Mieter zu finden. Zu beobachten sind auch Strukturvertriebe, die früher Schrottimmobilien, dann Bankprodukte und zunehmend auch Wärmelieferungen als Provisionsquelle für sich entdeckt haben.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Bei Leerständen kann die Wärmelieferung für den Vermieter sehr teuer werden, wenn die Kosten richtig unter Berücksichtigung der Leerstände verteilt werden. Eine korrekte Grundkostenverteilung habe ich in meiner Praxis bei Wärmelieferung noch nicht erlebt. Auf das Endurteil des AG Annaberg wird verwiesen Az.: 6 C 0604/04. Hiernach sind die nach der Heizkostenverordnung verteilten Grundkosten mit 50% festzulegen, wenn die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag so hoch oder noch höher sind, was der Regelfall ist. Zwischenzeitlich gibt es aber auch viele BGH-Entscheidungen und die Wärmelieferungsverordnung.

Wie die folgenden Beispiele zeigen, ist die Wärmelieferung im Regelfall wesentlich teurer und sollte möglichst nicht mietvertraglich vereinbart werden. Aber auch für den Vermieter sind die Risiken nicht zu unterschätzen. Dessen Risiko geht bis zum Verlust der Immobilien durch Wärmelieferung, wenn wegen der hohen Heizkosten kein Mieter mehr gefunden wird und ggf. die finanzierenden Banken die gewährten Kredite fällig stellen.

Zehn Beispiele zur Wärmelieferung aus meiner Praxis

Beispiel 1:

Eine mit Kohle beheizte zentrale Heizanlage, von der mehrere Wohnblocks beheizt wurden, wurde mit öffentlichen Subventionen errichtet und konzernintern betrieben. Die Grundkosten, die auch bei einer Wärmeabnahme von Null durch die Mieter gezahlt werden mussten, wurden in diesem Fall mit ca. 68% vertraglich verklausuliert festgeschrieben. Das heißt, die Mieter konnten durch Einsparungen nur 32 % der gesamten Heizkosten beeinflussen. Üblich und nicht zu beanstanden ist ein Grundpreis von 40% und von 60% für die Verbrauchskosten. Auch die Preise je kWh waren in diesem Beispiel erheblich überhöht und führten zu Heizkosten, die im Vergleich mit anderen Versorgungsarten der Region um ca. 100% überhöht waren. Der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

nächste Schritt war dann, dass die Lieferverträge schon mehrere Jahre vor dem Auslaufen, mit dem noch zum Konzern gehörenden Wärmelieferer verlängert wurden. Die so schön und reich an lukrativen Verträgen gemachte Braut (Konzerntochter) wurde dann vom Konzern mit den Verträgen über Wärmelieferung an einen anderen im Immobilienbereich tätigen Konzern verkauft. Werthaltig waren vor allem die langfristig geltenden Verträge. Dadurch bedingt hatte der kaufende Konzern nicht nur eine Firma mit Verträgen, sondern faktisch eine Gelddruckmaschine gekauft. Ob dieses Geschäft aufgeht, ist letztendlich davon abhängig, wie die Rechtsprechung die zahlreichen Streitigkeiten entscheidet. Bei einer kalkulierten Gewinnspanne von ca. 30% müssen schon sehr viele Gerichtsverfahren verloren gehen, um im Rahmen einer Risikoabwägung auf dieses Abzocken über erhöhte Heizkosten zu verzichten.

Beispiel 2:

In Berlin wurde im Rahmen einer Sanierung alter Bausubstanz aus dem früheren Osten, u. a. auch eine neue Zentralheizung eingebaut und dadurch die alten Gasheizungen in den einzelnen Wohnungen aus der DDR-Zeit ersetzt. Da alle Wohnungen über funktionierende Gasanschlüsse verfügten wäre es sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll gewesen, alle Wohnungen mit modernen Gasthermen auszustatten. Die Eigentümer hatten sich offensichtlich zusätzliche Erträge ausgerechnet, wenn man die Wohnungen über Wärmelieferung versorgt. Also baute man eine neue Gaszentralheizung ein und übergab diese einer Gesellschaft für Wärmelieferung, die fortan unter Betrieb der im Haus vorhandenen Zentralheizung die Wärmelieferung abrechnete. Obwohl mangels Offenlegung der Gaskosten der Mieternachteil nicht genau berechnet werden konnte, ist auch in diesem Fall von einem ca. 50%igen Aufschlag auf die üblichen Heizkosten auszugehen. Die meisten Mieter räumten die Wohnung nach der Vorlage der ersten Heizkostenabrechnungen, eine Mieterin weigert sich beharrlich und klagt. Ob sich für die Wohnungseigentümer die Sache



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

rechnet kann nicht abgeschätzt werden. Zugunsten des Eigentümers wirkte sich aus, dass die alten Mieter, bis auf eine Ausnahme, zwischenzeitlich die Wohnung gekündigt haben und in den neuen Mietverträgen die Wärmelieferung vertraglich geregelt wurde. Zum Nachteil des Vermieters gibt es jetzt immer wieder Leerstände und nicht zahlende Mieter. Ob sich unter dem Strich, die Beute aus der Wärmelieferung mit den Nachteilen wegen Leerstände und Mietausfällen mit den Rechtskosten ausgleicht, kann nur der Vermieter selbst beurteilen. Weil sich diese Abrechnungsmodelle immer weiter ausbreiten, ist jedoch davon auszugehen, dass es sich für die meisten Vermieter rechnet.

Beispiel 3

Ein bedeutender Immobilienvermieter, dessen Immobilienbestand an Wohnungen im hohen 5-stelligen Bereich liegt versucht flächendeckend seinen Wohnungsbestand auf Wärmelieferung umzustellen. Extra hierfür hat er eine Marke kreiert und eine Tochtergesellschaft gegründet, die mit der Wärmelieferung beauftragt wird. Dem konzernangehörigen Wärmelieferer werden nur die vorhandenen Heizanlagen zum Betrieb übergeben. Auch die Nachrüstung der Heizanlagen im Zuge der rechtlichen Änderungen ist Aufgabe des Wärmelieferers. Kosten die im Normalfall zu Lasten des Vermieters gehen, nach Einführung der Wärmelieferung aber im Preis der Wärme einkalkuliert werden. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter die Instandhaltungs- und Erneuerungskosten der Heizanlage spart und diese Kosten durch die Finanzierung über die Wärmelieferung dann vom Mieter gezahlt werden. Damit aber nicht genug, auch Gewinn und Risiko des Wärmelieferers müssen neben manchen Wohltaten zugunsten der Förderer dieser Geldschöpfung zu Lasten der Mieter natürlich erwirtschaftet werden.

Den einzelnen Mietern wird die neue Dienstleistung mit sehr salbungsvollen Schreiben schmackhaft gemacht. Insbesondere werden auch hier die ökologischen Ziele durch Erneuerung der Heizungen herausgestellt. Obwohl die Heizungen sowieso



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

erneuert werden müssen, weil der Gesetzgeber es so bestimmt hat.

Mit einem weiteren Spruch wird die Sicherheit der Wärmelieferung herausgestellt, weil zukünftig alles aus einer Hand kommen soll und natürlich eine Garantie über die gesamte Laufzeit zum monatlichen Preis gegeben wird. Manche Mieter glauben dies möglicherweise sogar, oder sind zu bequem um sich dagegen zu wehren. Denn eins ist sicher, für die Beheizung der Wohnung ist der Vermieter zuständig. Und wenn die Heizung nicht läuft, hat der Mieter ein Kürzungsrecht, er zahlt also weniger Miete. Die herausgestellte Garantie nutzt also nur dem Vermieter.

Sucht man in diesen salbungsvollen Schreiben des Vermieters jetzt etwas zu den Preisen, die zukünftig für die Wärmelieferung verrechnet werden sollen, Fehlanzeige! Diese unangenehmen Überraschungen erleben die Mieter erst mit der ersten Heizkostenabrechnungen, die im Regelfall bei gleichem Verbrauch mindestens 30% teurer, wahrscheinlich aber noch höher ausfällt. Mieter, die dann mit extremer Sparsamkeit reagieren und für das Folgejahr eine wesentlich geringere Heizkostenbelastung erwarten, werden wieder enttäuscht, wenn die Heizkostenbelastung nicht oder nur minimal gesunken ist. Ursächlich sind hierfür die Preisgleitklauseln, die zu einem regelmäßigen Ansteigen der Wärmelieferungspreise führen und die hohen Grundpreise, die auch dann gezahlt werden müssen, wenn nichts verbraucht wird. Bei einem Grundpreis von 65% der gesamten Heizkosten wirken sich Einsparungen nur noch auf die 35% aus. Ein Mieter muss also schon sehr viel sparen, wenn er dies bei seiner Heizkostenabrechnung bemerken will.

Alle drei Beispiele zeigen auch das Risiko für den Vermieter, wenn sich ein Mieter mit einer Rechtsschutzversicherung im Hintergrund wehrt. Allein die Kosten für Anwälte, Gerichte und Sachverständige in Verbindung mit den Rückforderungen der Mieter können dann einen Vermieter in wirtschaftliche



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Schwierigkeiten bringen, wenn die Kosten der Wärmelieferung vertraglich anfallen und er diese nicht auf die Mieter umlegen kann. Die häufig praktizierte Variante ist jedoch, dass der Wärmelieferer mit dem Vermieter in irgendeiner Form verbunden ist. Das heisst, wenn der Vermieter berechnete überhöhte Heizkosten erstatten muss, sind diese Kosten beim Wärmelieferer als Gewinn entstanden. Unter dem Strich bleiben also nur die Rechtskosten als Verlust.

Beispiel 4:

In einer kleinen Stadt, an der Grenze zu Tschechien, rechnet ein Wärmelieferer mit dem Vermieter ab. Es handelt sich um mehrere Wohnungseigentumsgemeinschaften, die jeweils aus drei Häusern mit ca. 60 Wohnungen je WEG bestehen. Die Wohnungen wurden mit Vermietungsgarantien ausgestattet an sogenannte Kapitalanleger oder Steuersparer verkauft. Viele dieser Verkäufer sind, wie der Geber der Vermietungsgarantie bereits pleite, was in diesem Markt aber eher normal ist. Pech für den Vermieter ist dennoch, dass er in der Hektik der Vermarktungsabläufe versäumte, die Teilungserklärung und die eingesetzten Mietverträge an die beabsichtigte Wärmelieferung anzupassen. Den Notar kann er nicht mehr in Regress nehmen, weil der von der Justiz bereits in Gewahrsam genommen wurde. Hinzu kommen erhebliche Leerstände in den vielen Wohnungen, die zu einer hohen Heizkostenbelastung führen. Zwar wurde versucht, die Leerstandsauswirkungen in Zusammenarbeit mit dem Wärmemessdienstunternehmen zu neutralisieren, in dem die Ableseergebnisse manipuliert wurden und zusätzlich so getan wurde, als ob es keine Wärmewanderung von den beheizten in die nicht beheizten Wohnungen gibt. In einem konkreten Fall führte dies in einer beheizten Wohnung, die überwiegend von nicht beheizten Räumen umgeben war, zu einer Verdreifachung der Heizkosten.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Beispiel 5:

Stellvertretend für viele kommunale Bau- und Wohnungsgesellschaften im Osten. Dringender Sanierungsbedarf in den aus der DDR-Zeit stammenden Plattenbausiedlungen. Ein geschickter Wärmelieferer bietet an, die Heizungssanierung zu übernehmen. Komplizierte Verträge werden vorgelegt und von den kommunalpolitischen Gremien abgenickt, obwohl diese weder etwas verstanden haben noch verstehen konnten, weil sie dafür nicht die geeignete Ausbildung hatten. Verträge werden unterschrieben, Heizanlagen werden eingebaut, den Mietern wird die neue Situation vom Vermieter in den schönsten Farben dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt glaubt die kommunale Wohnungsgesellschaft noch, dass alles in bester Ordnung sei und sie die Kosten der Wärmelieferung auch auf die Mieter umlegen kann. Auch der Wärmelieferer unterstützt dies und fängt im ersten Jahr mit einer sehr moderaten Rechnung an.

Dies lässt sich z.B. durch eine gezielte Verschiebung der Abrechnungszeiträume erreichen. Wenn z.B. in der ersten Abrechnung drei Monate im Winter bei der Ablesung fehlen, sieht diese in der Summe optisch sehr günstig aus.

Im zweiten Jahr steigt der Betrag, z.B. um 40% und die Lüge geht los, wenn dies auf die hohen Ölpreise geschoben wird, obwohl man kein Öl sondern Wärme eingekauft hat. Viele Mieter weigern sich zu zahlen, der kommunalen Wohnungsgesellschaft geht das Geld aus, auch sie hält Zahlungen an den Wärmelieferanten zurück. Weil die Grundkosten der Wärmelieferung in der Regel 30 Prozentpunkte höher sind, als üblicherweise von der Fernwärme berechnet werden. Aus meiner Praxis kenne ich Grundkostenanteile von 65% bis 76%. Das ist der Wert, der auch bei einem Heizenergiebezug von null berechnet wird. Wenn jetzt vermehrt Wohnungen leer stehen, musste die kommunale Wohnbaugesellschaft mindestens diese 65 bis 75% der üblichen Heizkosten als Leerstandskosten tragen. Welche der kommunalen Wohnbaugesellschaften das aushält,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

mag jede mit einem Blick auf die liquiden Mittel selbst entscheiden. Viele sind es sicherlich nicht.

Beispiel 6:

Ein großer und regional bedeutender Thermenbetrieb mit einem sehr großen, baulich angeschlossenen, aber rechtlich selbstständigen Hotel ist hier Gegenstand der Betrachtung. In beiden Objekten waren neue Heizanlagen erforderlich. Beide ließen sich wegen der hohen Investitionskosten auf Wärmelieferung ein.

Es wurden in den vorhandenen Heizzentralen neue mit Gas betriebene Heizkessel eingebaut. Die Tatsache, dass beide Objekte einen zeitlich versetzten täglichen Spitzenbedarf hatten, führte nicht dazu, dass die Heizanlagen zusammen gekoppelt wurden. Auch die Heizenergieerzeugung über BHKW's wurde trotz der idealen Verhältnisse, zwei Drittel Warmwasser und ein Drittel Strom, bezogen auf den gesamten Energieverbrauch, nicht geprüft. Weil auch die Möglichkeiten der Solarnutzung nicht geprüft wurde, muss auch im Hochsommer, mit zwei der sechs installierten Heizkessel von je 120 KW Anschlusswert, das kontinuierlich benötigte Warmwasser erzeugt werden. Betriebswirtschaftliche Situation derzeit, über die erhöhten Preise der Wärmelieferung muss mindestens alle 5 Jahre die gesamte Heiztechnik neu bezahlt werden.

7. Beispiel:

Stellvertretend für viele Projekte auf dem Gebiet der früheren DDR ist dort eine neue Variante der Wärmelieferung, in Kombination mit Zinssubventionen über KfW-Darlehen oder Aufwendungsdarlehen der jeweiligen Landesbanken entstanden. Zur Erläuterungen: Die zinsgünstigen Darlehen werden aus öffentlichen Geldern mit der politischen Zielsetzung gewährt, damit die aus ökologischen Überlegungen erforderlichen Sanierungsaufwendungen für die Mieter bezahlbar bleiben. Dies gilt auch bei Neubauprojekten, für die Aufwendungsdarlehen zu günstigen Zinsen gewährt werden, die alle drei Jahre angepasst



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

werden. In diesen Fällen werden üblicherweise auch die Miethöhen preisrechtlich durch die Landesbank genehmigt. Die Methoden sind in allen bisher festgestellten unterschiedlichen Varianten in einem Punkt identisch: Eine Mitfinanzierung der Kosten neuer Heizanlagen zugunsten des Vermieters durch öffentliche Gelder und durch die Einrechnung in den Mietzins. Im Anschluss daran erfolgt die Weiterreichung der gebauten Heizanlagen an einen, meistens zum Beteiligungsvermögen der Wohnbaugesellschaft gehörenden Wärmelieferer, der die Anlagen entweder mietet oder kauft. Der öffentliche Geldgeber merkt diese Operation in der Regel nicht, weil in den Förderanträgen die Heizanlage noch als eine des jeweiligen Hauses ausgewiesen wird. Die politisch gewollte und mit Zinssubventionen aus Steuergeldern unterstützte Reduzierung der Mieten wird durch die Abgabe der Heizanlagen an einen Wärmelieferer ins Gegenteil verkehrt. Wenn die Bauprojekte, wie in einem Fall festgestellt, zu einem Immobilienfond gehören, sind neben den Mietern auch noch die Fondanleger geschädigt. Dies insbesondere durch zunehmende Leerstände, deren Folgen die Fondanleger über geringere Mieteinnahmen zu tragen haben. Es ist nachvollziehbar, dass bei derartigen Konstruktionen die Gewinne aus der Wärmelieferung außerhalb des Fondvermögens anfallen. Ein konkretes Beispiel: Aus dem Fondvermögen wird eine neue zentrale Heizanlage bezahlt und durch noch nicht abschließend geklärte Abläufe in einem alten Gebäude aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg eingebaut. Die Heizanlage, bestehend aus drei Heizkesseln, Warmwasserboiler und Verteilungsleitungen wurde mit dem Bezug der Wohnungen in 1995/1996 in Betrieb genommen. Das alte Gebäude befindet sich im Eigentum des jetzigen Wärmelieferers, der durch den erfolgten Einbau der Heizanlagen nun ohne eigene finanzielle Leistungen auch Besitzer und Eigentümer der Heizanlagen wurde. Dies nur, weil der für das Fondvermögen Verantwortliche versäumt hatte, seine Investitionen im Grundbuch abzusichern. Ob dies durch Vorsatz oder durch Arbeitsfehler verursacht wurde ist nur schwer feststellbar. Der Wärmelieferer hat in jedem Fall eine



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Schlüsselstellung im Rahmen der Heizenergieversorgung der ca. 11.000 qm Wohn- und Nutzfläche, die von dieser Heizanlage versorgt werden. Eine Stellung, die über hohe Preise auch ausgenutzt wird. Bezeichnend ist in diesem Fall, dass der Wärmelieferer an der gleichen Adresse sein Büro hat, wie die Fondverwaltung. Der Wärmelieferer erwirtschaftet dort nun mit den vom Immobilienfond bezahlten Heizanlagen erhebliche Überschüsse, während der Immobilienfond (faktisch auf der anderen Schreibtischseite) die Leerstandskosten und die dadurch bedingten Mietausfälle zu tragen hat. Juristisch ausgebildete Leser erkennen hier natürlich sofort, dass in diesem Fall noch strafrechtliche Ermittlungen (§ 264 StGB) erforderlich wären. Hier sollte aber nicht viel erwartet werden. Für die Mitarbeiter auf der Vermieterseite gilt neben dem eingegangenen strafrechtlichen Risiko, dass in beiden konkreten Fällen die finanzierende Landesbank und die Kreditanstalt für Wiederaufbau, die gewährten Zinsvorteile zurückfordert, soweit die gewährten Mittel antragswidrig verwendet wurden.

8. Beispiel:

Ein Betreiber von mehr als 30 Gewerbe- und Industrieparks in Deutschland kauft alte Immobilienareale, schafft mit viel Farbe, durchnummerierten Gebäuden und einem ansprechend gestalteten Eingangsbereich mit einer Auflistung der Mieter, vermietbare Flächen, häufig ohne Instandsetzung der maroden Bausubstanz. Es wird versucht mit den Altmietern, mehr oder weniger trickreich neue Mietverträge zu vereinbaren. Die Heizanlagen wurden regelmäßig an einen Wärmelieferer verkauft, der häufig nur die schon immer gelieferte Fernwärme zu erhöhten Preisen weiterleitet. Verdeckt werden die Abrechnungsstrukturen durch ein Spezialunternehmen, welches die Medienversorgung mit einem erheblichen Papiereinsatz abrechnet. Die meisten gewerblichen Mieter zahlen ungeprüft, weil niemand gerne zugibt, dass er die Abrechnung nicht verstanden hat. Dies im Übrigen auch bei bedeutenden Mietern, die über eine eigene technische Fachabteilung und eine Rechtsabteilung verfügen.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

9. Beispiel:

Der Autor hatte für das Landgericht Leipzig einen Fall zu begutachten, bei dem es um ca. 10.000 Plattenbauwohnungen in Görlitz, Leipzig, Halle, Cottbus, Brandenburg und Schwerin ging, die von einem Wärmelieferer mit Heizenergie versorgt wurden. Insgesamt gehörten zu dem Gesamtfall ca. 25 000 Wohnungen, von denen aber nur 10.000 Wohnungen im Eigentum von 8 Immobilienfonds standen, welche gerichtlich gegen den Wärmelieferanten vorging. Der Wärmelieferant gehörte zu einer Firmengruppe im Einflussbereich von zwei Politikern, von denen einer dem Deutschen Bundestag und ein anderer dem Berliner Senat angehörte und neben der Arbeit als Politiker eine Reihe von Firmen gründeten, deren Aufgabe es war Plattenbauten zu kaufen, sanieren und wieder zu verkaufen oder im Bestand zu halten. Einige der gegründeten Firmen waren zum Zeitpunkt meiner Begutachtung bereits aufgelöst, nachdem das zuständige Gericht die Eröffnung von Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt hat. Weil in dem Fall mit den 10.000 Plattenbauwohnungen ein Verkauf mit einem im Grundbuch abgesicherten Recht auf Wärmelieferung offensichtlich nicht möglich war, wurde eine Konstruktion gewählt, bei dem die angeblichen Heizeinrichtungen in Räumen standen, welche langfristig an den Wärmelieferant vermietet waren. Da in diesen Räumen auch die zentralen Leitungen endeten, konnte ohne Zugang zu diesen verschlossenen Räumen keine alternative Heizung aufgebaut werden. Die örtlichen Prüfungen zeigten dann, dass in 99% der Fälle der Wärmelieferant nur die vom regionalen Fernwärmeversorger zugekaufte Wärme, teils über neu eingebaute kleinere Hausanschlussstationen, an die Wohnungen weiterleitete. Dieser Zwischenhandel führte zu Preisaufschlägen (Differenz zwischen der eingekauften Fernwärme und dem berechneten Wärmelieferungspreis) von 95% bis 231% je nach Standort und Leerstandsquote. Nach dem Abschluss meiner Begutachtung einigten sich die Parteien außergerichtlich auf eine ersatzlose Aufhebung der Wärmelieferungsverträge. Der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Wärmelieferant hatte in diesem Fall bereits zwei Mal den Firmennamen gewechselt. Die beiden Initiatoren aus dem politischen Umfeld waren nach Einschätzung eines Gerichts verhandlungsunfähig. Andere Beteiligte wurden bereits strafrechtlich verurteilt. Über den Umfang der weiteren noch anhängigen Verfahren und den steuerrechtlichen Konsequenzen für die Beteiligten gibt es keine Erkenntnisse, weil der Fall für den Gutachter mit der Begutachtung endete. Es ist aber anzunehmen, dass keiner der Beteiligten zukünftig in Armut das restliche Leben fristen muss.

10. Beispiel:

In Kaiserslautern wurde die Hausverwaltung einer ca. 11.000 qm umfassenden Liegenschaft eingebunden. Der Vertreter der Verwaltung erklärte den Eigentümern in 2004, dass die „Heizungsanlage wegen defekter Brennerdüsen nur noch eingeschränkt läuft und in der nächsten Zeit abgeschaltet hätte werden müsse“. Gleichzeitig informierte der Verwalter, dass er bereits eine Firma beauftragt habe, die seit Mitte November die Heizanlage bei laufendem Betrieb umtausche. Dass der Schornsteinfegermeister die im Betrieb befindliche Heizanlage in den letzten 5 Jahren zuletzt am 16.11.2004 also zuletzt wenige Tage vor der Verschrottung ohne Beanstandungen abgenommen und zum Weiterbetrieb zugelassen hatte, das erwähnt der Hausverwalter genauso wenig, wie die Tatsache, dass es für diese alte und uneingeschränkt funktionierende Heizanlage in Wuppertal noch ein gut gefülltes Ersatzteillager gab. Aus diesem Lager waren auch noch Nachrüstsätze erhältlich, um eine Modernisierung der Kesselanlagen auf dem neuesten ökologischen Standard zu realisieren. Damit konnten die Abgasverluste der Anlagen auf unter 10% gesenkt werden. Die so getäuschten Eigentümer stimmten dem bereits laufenden Umbau der Heizanlagen nachträglich, mit 100% der abgegebenen Stimmen, unter bestimmten, später nicht beachteten Bedingungen zu. Die Energiekosten je MWh entwickelten sich von 100% in 2003 oder 105,5% in 2004 mit eigener Heizung auf 387,81% in



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

2009 durch die Wärmelieferung. Nur 65%-Punkte entfielen davon auf die Gaspreissteigerung in dieser Region und in diesem Zeitraum. Beachtlich ist auch die Rolle des aus 5 Personen bestehenden Beirates der WEG mit dessen Vorsitzenden. Statt die Interessen der sie als Aufsichtsorgan wählenden Eigentümer zu vertreten, unterstützen sie die Verwaltung und sorgen in einer Eigentümerversammlung im September 2008 durch wahrheitswidrige Verniedlichung der Vorgänge, die zur Realisierung der Wärmelieferung geführt haben, für eine friedvolle Stimmung. Auch eine Verlängerung des Verwaltervertrages wird nicht verhindert. Dies obwohl allen Beiräten mein Gutachten vorlag, mit dem ein Schaden zu Lasten der WEG von deutlich über 1.000.000,00 € nachgewiesen und der WEG empfohlen wurde, strafrechtliche Schritte gegen die Verantwortlichen einzuleiten. Die wirtschaftlichen Folgen für die Sondereigentümer sind schlimm aber verdient. Sondereigentümer, die sich nicht zur Wehr setzen, denen kann niemand helfen.

Wärmelieferung und Heizkostenverordnung

Die zehn Beispiele zeigen, dass für die Wärmelieferer ein vertraglich vereinbarter hoher Grundkostenanteil, in Verbindung mit einer im Grundbuch abgesicherten ausschließlichen Lieferungsberechtigung über zehn Jahre oder länger die entscheidenden Faktoren sind, um mit einem Eigenkapital von Null, eine Bankfinanzierung der Investitionen für die Heizanlage zu erreichen.

Wenn die vereinbarten Grundkosten, die auch ohne Heizenergieabnahme von den Mietern gezahlt werden müssen im Bereich von 70% der Wärmekosten liegen, sind regelmäßig alle Sachkosten für die Installation der Heizanlage gedeckt. Für die vertraglichen Vereinbarungen ist es dann wichtig, dass die vereinbarten Leistungspreise für die erzeugte und an die Mieter gelieferte Wärmemenge, die Kosten des eingesetzten Brennstoffs überschreitet. Dies ist in der Sache unauffällig und üblich.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Im Ergebnis bedeutet dies Kostendeckung der Sachkosten durch hohen Grundpreis und Überschusserwirtschaftung mit dem Verbrauch.

Die Grundkosten sind immer fällig. Die hohen Heizkosten führen nach den ersten Abrechnungen dazu, dass die Vermieter sparen sich im Winter abends, mit einer dicken Woldecke einhüllen. Auch in den Nebenräumen, wie Küche und Schlafzimmer wird natürlich nicht mehr geheizt. Die nächste Heizkostenabrechnung, die dennoch höher ausfällt als die vorherige führt zu noch drastischeren Einsparungen des einzelnen Mieters. Dies ohne die Kosten tatsächlich herunter zu kriegen.

Ursächlich hierfür ist der hohe Grundkostenanteil von z.B. 70%. Die Einsparungen wirken sich nur noch auf die variablen Kosten von 30% aus.

Wenn bei den hohen Grundkosten im Rahmen der Wärmelieferung, bei der Abrechnung nach der Heizkostenverordnung nur 30 % als Grundkosten und 70% als Verbrauchskosten abgerechnet werden, gehen die Einsparungen einiger Mieter zu Lasten aller Mieter, weil durch den hohen Grundkostenanteil der Wärmelieferung ein insgesamt sinkender Verbrauch zu einem überproportionalen Ansteigen der Kosten je Maßeinheit Wärme führen.

Vergleichbar wirkt sich auch der Leerstand innerhalb einer Liegenschaft aus.

Der Wärmelieferungsvertrag führt in diesem Beispiel zu 70 % Grundkosten von den Gesamtkosten während der Vermieter nach der Heizkostenverordnung nur 30% der Gesamtkosten als Grundkosten trägt. Da leere Wohnungen nur einen geringen Verbrauch zeigen, weil diese überwiegend durch Wärmewanderung aus den Nachbarwohnungen beheizt werden, bleibt es in der Regel dabei, dass der Vermieter bei Leerstand nur die Grundkosten mit 30 % der Heizkosten nach der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Heizkostenverordnung trägt. Die Differenz von 40% tragen bei dieser Abrechnungsweise die verbleibenden Mieter über stark steigende Wärmekosten je Maßeinheit.

Im Ergebnis heißt dies, dass die Abrechnung der Heizkosten bei Wärmelieferung mindestens sicherstellen muss, dass die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag auch bei Leerstand verrechnet werden muss. Dies ist aus sachverständiger Sicht ein in der Rechtsprechung noch nicht hinreichend behandeltes Gebot der §§ 315 ff BGB.

Dass die praktizierte Grundkostenverteilung nicht zulässig war, wurde auch durch das Urteil des Amtsgerichts Annaberg, Aktenzeichen 4 C 0604/04 festgestellt. Die Grundkosten wurden vom Gericht mit 50% nach § 6 der Heizkostenverordnung festgelegt. Dies entspricht noch nicht dem Gebot des § 315 ff BGB, weil in diesem Fall die Grundkosten nach dem Wärmelieferungsvertrag in einem Jahr bei 74% und im anderen Jahr bei 79 % lagen.

Dies gilt auch dann, wenn die erhöhten Grundkosten zu existenziellen Problemen beim Vermieter führen. Er selbst hat die Wärmelieferung zu verantworten. Für den Vermieter beinhaltet Wärmelieferung also ein extrem hohes Risiko dann, wenn die Immobilie in einer Region ohne Wohnungsmangel liegt. Die hohen Heizkosten durch Wärmelieferung führen zwingend zu häufigem Mieterwechsel und Leerständen.

Der oben vorgestellte Fall führte im Übrigen zum Insolvenzantrag des Wohnungsunternehmens, u.a. weil es die hohen Leerstandskosten der betroffenen 500 Wohnungen nicht tragen konnte. Insbesondere im Bereich der früheren DDR werden noch viele Baugesellschaften in Insolvenz geraten, weil zu viele sich auf Wärmelieferung eingelassen haben. Es ist bekannt, dass Wärmelieferanten teilweise ein Marketing haben, welches dem früheren Vertrieb der Schrottimmobilen entsprach.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

In § 1 (1) wurde festgelegt, welche Heizanlagen die Heizkostenverordnung umfasst und dass der Gebäudeeigentümer nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abzurechnen hat. In § 1 (2) wird dann definiert, was unter dem sehr allgemein gehaltenen Begriff Gebäudeeigentümer zu verstehen ist.

Damit sind nicht nur Gebäudeeigentümer im herkömmlichen Sinn gemeint, sondern auch Vermieter, denen das Gebäude nicht selbst gehört (z.B. gewerbliche Zwischenvermieter). Auch der Betreiber einer Wärmeversorgung, der nicht gleichzeitig Gebäudeeigentümer ist, unterliegt mit seiner Abrechnung der Heizkostenverordnung. Ebenso ist eine Gruppe von Wohnungseigentümern (Wohnungseigentümergeinschaften) unter Gebäudeeigentümer zu verstehen. Vermietet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung, so ist er im Sinne der Heizkostenverordnung gleichfalls in seinem Verhältnis zum Mieter als Gebäudeeigentümer, mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten, zu sehen.

Wärmeversorger, die mit den Nutzern direkt abrechnen, unterliegen der Heizkostenverordnung, wenn die einheitlich entstandenen Kosten des Gebäudes relativ weiterverteilt werden (mit Heizkostenverteilern oder Wärmezählern). Wird der Einzelverbrauch der Nutzer dagegen effektiv mit Wärmezählern gemessen, dann muss die Heizkostenverordnung nicht unbedingt angewandt werden. Dieser Umweg erfordert jedoch Kreativität, die hier nicht weiter erläutert wird.

Schließlich wird noch bestimmt, dass Vermieter von Liegenschaften, die der Neubaumietenverordnung unterliegen (sozialer Wohnungsbau), gleichfalls nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnen müssen. In der Anwendung der Heizkostenverordnung gibt es dadurch keine Unterschiede mehr zwischen frei finanziertem und öffentlich finanziertem Wohnungsbau.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Gesetzestext:

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Im § 2 der Heizkostenverordnung wird festgelegt, dass Verträge und Vereinbarungen nichtig sind, wenn sie der Heizkostenverordnung widersprechen. So kann ein Vermieter nicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung verzichten, nur weil er das vielleicht mietvertraglich vereinbart hat. Lediglich Zweifamilienhäuser sind wie schon ausgeführt nicht an die Heizkostenverordnung gebunden. Aber auch nur dann, wenn von den beiden Wohnungen eine vom Gebäudeeigentümer selbst genutzt wird. Aber auch in solchen Häusern kann der Mieter der einen Wohnung die Anwendung der Heizkostenverordnung verlangen. In Zweifamilienhäusern mit zwei vermieteten Wohnungen ist immer nach dem Verbrauch abzurechnen. Zur Verminderung des Streitpotentials steht es natürlich auch dem Eigentümer eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung frei, nach Verbrauch abzurechnen. Regelmäßig wird dies in kleineren Häusern auch so gemacht. Problematisch sind aus meiner Erfahrung eher große bis sehr große Objekte. So habe ich schon mehrfach in bedeutenden Einkaufszentren oder in einem sehr großen Logistikzentrum festgestellt, dass die Beachtung der Heizkostenverordnung den Mietern abrechnungstechnisch nur vorgetäuscht wurde, diese aber tatsächlich anhand der technischen Einrichtung überhaupt nicht beachtet werden konnte. Die Mieter hatten sogar einen Regler für die Steuerung der Raumtemperatur in der Mietfläche. Diese Regler waren in der Heizzentrale jedoch nicht angeschlossen.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Gesetzestext:

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9b und 11 sind die Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Mit diesen Bestimmungen wird deutlich gemacht, dass die Heizkostenverordnung auch für Wohnungseigentümergeinschaften uneingeschränkt gilt - auch wenn in Teilungserklärungen anderslautende Vereinbarungen getroffen sein sollten. Bei der Auswahl der Erfassungsgeräte und der Festlegung des Verteilerschlüssels und der Grundkostenart (z.B. m² gesamt oder m² beheizt) haben alle Wohnungseigentümer ein Mitspracherecht. Welche Beschlussfassung dabei gelten soll (z.B. Mehrheitsbeschluss oder Einstimmigkeit), richtet sich nach den individuellen Vereinbarungen oder, wenn diese fehlen, nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz oder Wohnungseigentumsgemeinschaft). Aber auch Beschlüsse der WEG mögen zwar im Innenverhältnis der WEG gelten, sie können dennoch hinterfragt werden, wenn einer der Wohnungseigentümer seine Wohnung vermietet hat. Nicht alles was innerhalb der WEG gilt, ist uneingeschränkt auch auf den Mieter eines Teileigentums im Verhältnis zwischen Teileigentümer und Mieter anzuwenden.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Ein typischer Fall wäre zum Beispiel, wenn es innerhalb der WEG Verstöße gegen die Heizkostenverordnung gibt, dann führt dies in der Praxis im Regelfall dazu, dass der Teileigentümer zahlt und dennoch der Mieter z.B. Abzüge nach § 12.1 der Heizkostenverordnung geltend machen kann. Ähnlich ist die Situation, wenn innerhalb der WEG wesentliche Isolierdefizite im Verteilungsnetz für Heizwärme festgestellt werden. Der Teileigentümer zahlt und der Mieter kann wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit oder bei neueren Anlagen wegen des Verstoßes gegen die HeizAnV (Heizungs-Anlagenverordnung) Abzüge vornehmen. Über weitere Beispiele könnte hier noch seitenlang berichtet werden. Ein interessanter Link ist diesbezüglich auch <http://www.Mietnebenkosten.com>

Gesetzestext:

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.
- (3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Damit soll die grundsätzliche Verpflichtung des Gebäudeeigentümers (und ihm gleichgestellter Personen) zur Erfassung des Wärmeverbrauchs bei den einzelnen Nutzern ausgedrückt werden.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Um den anteiligen Verbrauch der Nutzer erfassen zu können, müssen die Geräte natürlich montiert werden können. Die Entscheidung über die Auswahl des Erfassungssystems steht dem Gebäudeeigentümer zu, mit der Einschränkung, dass diese Erfassungsgeräte auch durch den § 5 der Heizkostenverordnung zugelassen sind. Damit er seiner Verpflichtung zur Verbrauchserfassung nachkommen kann, ist festgelegt, dass die Wohnungsnutzer die Gerätemontage zu dulden haben und damit auch ermöglichen müssen. Außer dem Kauf der Geräte lässt der Verordnungsgeber auch Miete oder Leasing zu, allerdings mit einer Einspruchsmöglichkeit durch die betroffenen Nutzer. Diese Einspruchsmöglichkeit wurde geschaffen, weil Miete oder Leasing u.U. teurer als ein Kauf sein können und diese Kosten auf den Nutzer umlagefähig sind.

Gemeinschaftsräume, wie z.B. Treppenhäuser, Flure und Kellerräume müssen nicht mit Erfassungsgeräten versehen werden, wenn diese wirklich gemeinschaftlich genutzt werden. Ein typisches Beispiel für eine gemeinschaftliche Nutzung ist der Hauskeller in einem Wohnhaus, wo jeder in etwa einen gleich großen Keller hat. Diese Einschränkung der Verbrauchserfassung hat wirtschaftliche Gründe. Der Verbrauch in solchen Räumen ist in aller Regel sehr gering. Die Ausstattung mit Erfassungsgeräten könnte so mehr Kosten verursachen, als überhaupt an Energieverbrauch gegenübersteht. Handelt es sich aber um Allgemeinräume mit hohem Energieverbrauch, wie z.B. Schwimmbäder und Saunen, so kann auf Erfassungsgeräte nicht verzichtet werden.

In der Praxis in Innenstadtlagen gibt es aber häufig gemischt genutzte Kelleranlagen, die zum Teil sogar beheizt und belüftet werden und sowohl gewerblich als Lager- und Sozialraum aber auch in einem anderen Teil wiederum als normale Wohnungskeller genutzt werden. Es kommt auch vor, dass der eine Handelsbetrieb 100 Quadratmeter nutzt und der andere nur 5



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Quadratmeter hat. Derartige Unterschiede in der Nutzungsart und der Größe erzwingen eine lückenlose Erfassung des Kellers als Kostenträgerfläche. Auch hier wird bei dieser Gelegenheit wieder auf einen Link <http://www.Mietsachverstaendige.de> verwiesen.

Die Einhaltung der Heizkostenverordnung wird nicht staatlich überwacht und ihre Nichtbeachtung führt auch nicht zur Strafverfolgung oder zu Geldbußen im Sinne der Bußgeldbestimmungen. Allerdings steht dem Wohnungsnutzer durch den Absatz 4 die Möglichkeit zur Zivilklage vor den ordentlichen Amtsgerichten offen. Der Nutzer ist verpflichtet die Ausstattung mit Erfassungsgeräten zu dulden, er hat aber auch das Recht auf eine Verbrauchserfassung zu bestehen. So gibt es viele Urteile in der Rechtsprechung, die dem Vermieter auferlegen, eine Abrechnung zu erstellen. Eleganter und schneller ist aber der Weg über ein Schiedsverfahren, eventuell unter Einschluss der Feststellung der geschuldeten Heizkosten. Hier verweise ich ergänzend auf meine Seite www.Schiedsurteil.de Dort wird sowohl das Verfahren nach den §§ 1025 ZPO ff. aber auch das Verfahren nach § 317 BGB erläutert. In beiden Fällen ist es möglich relativ schnell zu einer Entscheidung zu kommen, ohne hierfür die staatlichen Gerichte oder einen Rechtsanwalt zu benötigen. Voraussetzung ist lediglich, dass sie sich auf ein Schiedsverfahren oder ein Schiedsgutachten geeinigt haben. Musterklauseln finden Sie im Downloadbereich zu www.Schiedsurteil.de

Weitgehend unbekannt ist, dass Schiedsurteile genauso vollstreckbar sind wie die Urteile staatlicher Gerichte.

Gesetzestext:

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

(1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.

(2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In § 5 (1) ist festgelegt, welche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten zu verwenden sind. Im Heizungsbereich sind das Wärmehähler oder Heizkostenverteiler:

- *Wärmehähler sind eichpflichtige Messgeräte, die im Vergleich zu Heizkostenverteilern um ein vielfaches kostenintensiver sind.*
- *Unter Heizkostenverteilern sind sowohl die am weitesten verbreiteten Geräte nach dem Verdunstungsprinzip zu verstehen als auch elektronische Geräte.*

In der Regel sind beide Systeme anwendbar, ihre Auswahl hängt von den technischen Gegebenheiten, sowie von den wirtschaftlichen Überlegungen der Anwender ab. Unverändert am günstigsten sind die Geräte nach dem Verdunstungsprinzip. Schon jetzt ist aber zu erkennen, dass bei steigenden Lohnkosten und sinkenden Hardwarekosten, dass zukünftig die neu entwickelten elektronischen Messgeräte mit Fernübertragung sich durchsetzen. Komfortabler sind sie schon jetzt, weil die Wohnung nicht mehr betreten werden muss und die Messwerte jederzeit,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

z. B. bei einem Mieterwechsel ausgelesen werden können. Diese Verteiler führen zu vielen Rechtsstreitigkeiten, weil auch im Sommer bei abgestellter Heizung ein Verbrauch aufläuft, wenn z.B. die Sonne einstrahlt. Dies geschieht auch beim Verdunster, beim elektronischen Verteiler ist es jedoch eine Zahl die zur Kritik der Mieter führt. Für die Abrechnung sind beide Verteiler zulässig und nicht zu beanstanden. Die Verdunstung im Sommer wird als sogenannte Kaltverdunstung im Sommer durch Überfüllung der Messröhrchen ausgeglichen und bei den elektronischen Verteilern wird die Kaltverdunstung abrechnungstechnisch neutralisiert.

Völlig ungeeignet sind die elektronischen Heizkostenverteiler bei vorhandenen Einrohrheizungen westdeutscher Bauart, bei denen die nicht isolierten Leitungen mit dem Heizmedium durch den Estrichboden geführt werden. Die Rohre bilden bei diesen Systemen eine von den Heizkostenverteilern nicht erfasste Fußbodenheizung, die bei Häusern mit einer energetisch sanierten Außenhülle den wesentlichen Anteil der benötigten Heizenergie ohne Erfassung und ohne Regelung in die jeweilige Nutzeinheit eingeleitet wird. Diese Thematik wird ab dem folgenden 6. Beispiel behandelt. Dies auch im Hinblick auf die neu geschaffene VDI 2077, mit der die Rohrwärme erfasst werden soll, was aber zumindest mit dem dort enthaltenen Bilanzierungsverfahren nicht gelingt. Bei ostdeutschen vertikalen Einrohrheizungen ist die Erfassung der Rohrwärme der Rohrwärme auch überflüssig, weil die Abgabe durch Verkleidung der frei liegenden Rohre im Trockenbauverfahren möglich ist. Übrigens in Wintringen, in Baden Württemberg, fand ich bei einem Ortstermin in drei Hochhäusern eine vertikale Einrohrheizung nach dem Baustandard der früheren DDR. Nachfolgend nun neun Fallbeispiele aus meiner Praxis:

1. Beispiel:

So hatte ich erst in 2004 für das Amtsgericht Völklingen einen Fall zu begutachten, wo der Ableser auch im Ortstermin noch demonstrierte, wie er abliest und dass er sich auf keinen Fall



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

geirrt habe. Ergebnis der Begutachtung: Er hat sich geirrt, möglicherweise sogar um dem Vermieter zu gefallen. Die Rechtskosten für den Vermieter dürften im Bereich von 7.000,00 Euro inklusiv der Sachverständigenkosten gelegen haben.

2. Beispiel:

Ein weiterer bedeutender Fall: Insgesamt drei unterschiedliche Heizungssysteme sind in Betrieb. Der Ableser liest nur die Radiatorengruppe ab, die für jeden Laien sichtbaren Türschleieranlagen und Lüftungsanlagen übersieht er genauso, wie die Radiatoren im EG. Die Abrechnung wird gemacht, ein gewerblicher Mieter klagt, alle Abrechnungen müssen neu erstellt werden, dem Wärmemessdienst wird vom Vermieter der Streit verkündet, bei der bevorstehenden Gerichtsentscheidung geht es vorerst nur noch um die Verteilung der aufgelaufenen Rechtskosten in der Größenordnung von ca. 35.000,00 Euro, zuzüglich der weiteren Abrechnungskosten.

3. Beispiel:

Ein sogar erfahrener Ableser in Brandenburg hatte immer schnell und zügig eine sanierte Plattenbauanlage abgelesen. Er selbst glaubte, dass einer der im Keller installierten Wärmezähler den Verbrauch einer großen Eigentumswohnung von 126 m², mit dem angebauten großen Wintergarten auf dem Dach erfasst. Das Wärmemessdienstunternehmen glaubte während der Abrechnung etwas völlig Abweichendes in zwei unterschiedlichen Varianten. Der Wohnungsverwalter glaubte, dass die Dachwohnung eine Elektrofußbodenheizung hat. Im Ergebnis zeigte sich, dass es sich um eine von der Heizung versorgte Warmwasser-Fußbodenheizung handelte und im Wintergarten ein kleiner Radiator zur Frostsicherung installiert war. Und nur dieser kleine Heizkörper wurde im Verlauf von 1991 bis 2001 abgerechnet. Ab 2002 war Schluss damit. Glück für die durch die nicht berechneten Heizkosten über 11 Jahre Begünstigten, niemand hatte ein Interesse daran, die alten WEG-Abrechnungen aufzurollen.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

4. Beispiel:

In einer großen Siedlung in Sachsen und in einem Geschäftsgebäude in Neuss handelten die Ableser vermietetfreundlich und glaubten dem Vermieter eine Freude zu bereiten, wenn die langfristig leer stehenden Flächen mit null Verbrauchseinheiten vermerkt waren. Tatsächlich wurden Verbrauchswerte allein schon durch die Wärmewanderung aus den beheizten Flächen angezeigt. Es war ein schlechter Dienst, der für den Vermieter in Neuss ca. 20.000,00 € Rechtskosten auslöste und in Sachsen vermutlich nach der Abrechnung in der Größenordnung von 25.000,00 € liegen wird. In Sachsen hatte der Vermieter Glück, dass die Beklagtenseite, vertreten durch einen regionalen Mieterbund, sich auf einen Vergleich einließ. Mit einem Urteil hätte es für den Vermieter viel schlimmer kommen können.

5. Beispiel:

In Rheinland-Pfalz wurden die Verbrauchswerte der Abrechnungsgruppen in der Heizzentrale und sodann in den ca. 500 Wohnungen der 5 Hochhäuser und den 196 Einfamilienhäusern vom Ableser notiert. Bei der Ablesung der Wärmezähler und Wasseruhren in der Heizzentrale wurden die nicht zu übersehenden Eichmarken an den Wärmezählern und den angebundenen Wasseruhren, nach denen die Eichgültigkeitsdauer lange abgelaufen war, nicht beachtet und eine Abrechnungsgruppe überhaupt nicht abgelesen. Die Fehler fielen bei der Abrechnung über Jahre, auch dann nicht auf, als drei Wärmezähler in der Heizzentrale erheblich weniger und einer überhaupt nichts mehr anzeigte. Es kamen noch kumulierte andere Fehler hinzu, die bei den 196 Einfamilienhäusern für 5 Jahre zu bereinigen waren. Ca. 1.200 Heizkostenabrechnungen wurden vom Sachverständigen erneuert.

6. Beispiel (Einrohrheizung):

In Karlsruhe begutachtete ich für das dortige Gericht eine Heizkostenabrechnung, die auf der Basis, der mit elektronischen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Heizkostenverteiltern erfassten Einheiten erstellt wurde und bei der im Vergleich zu früheren Abrechnungen ohne Bewohnerwechsel eine Vervielfachung des Heizenergieverbrauchs eingetreten war. Festgestellt wurde, dass ein ertragsorientiert handelnder Wärmelieferant die in den Wohnungen vorhandenen Gasthermen demontiert hat und die in neu errichteten Heizwerken zugelieferte Wärme am alten Einspeisepunkt der ausgebauten Gasthermen angeschlossen hat. Eine vorherige Sanierung der Außenhülle des Gebäudes führte in allen Wohnungen zu einer deutlichen Verbrauchsreduzierung in kWh. Als der Wärmelieferant seine erste Abrechnung erstellte, explodierten die Heizkosten, die mit elektronischen Heizkostenverteiltern erfasst wurden. Auch bei der Wohnbaugesellschaft war der Schrecken groß, weil die Mieter erstmals protestierten. Das Messdienstunternehmen erkannte, dass in den Wohnungen eine Einrohrheizung vorhanden war, wusste aber noch nicht warum die Erfassungswerte der elektronischen Heizkostenverteiler unverwertbare Mengen anzeigten. Man empfahl die Rohrwärme zusätzlich durch die neu geschaffene VDI 2077 zu erfassen, was im Ergebnis zu einer Verschlimmbesserung führte. Es blieb auch dann bei Abweichungen von über 2.000 % im Vergleich zu den früheren Erfassungsraten mit Heizkostenverteiltern nach dem Verdunstungsprinzip. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass elektronische Heizkostenverteiler bei Einrohrheizungen zwar zugelassen aber nicht geeignet sind.

7. Beispiel (Einrohrheizung):

In Speyer begutachtete ich für das dortige Gericht eine WEG mit 104 Wohnungen, bei der die als unmodern empfundenen Heizkostenverteiler nach dem Prinzip der Verdunstung, nach entsprechenden Vertriebsanstrengungen des Messdienstunternehmens durch elektronische Systeme ersetzt wurden. Die vorhandene Einrohrheizung wurde vom Messdienstunternehmen zwar erkannt aber in der Auswirkung auf die elektronischen Heizkostenverteiler noch nicht verstanden. Die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

erste Heizkostenabrechnung in 2008 führte nach Meinung der Mehrheit der Sondereigentümer zu völlig unbrauchbaren Ergebnissen. Das Messdienstunternehmen bot an einen Zuschlag für die von den elektronischen Heizkostenverteilern nicht erfasste Rohrwärme nach der VDI 2077 zu rechnen. Das Ergebnis führte zu einer erheblichen Verschlimmbesserung mit Zuschlägen von bis zu 65.000 % auf den Durchschnittswert aus drei Jahren, die mit Heizkostenverteilern von 2005 bis 2007 erfasst wurden. Das Messdienstunternehmen verteidigte die Abrechnungen unterstützt durch einen habilitierten und promovierten Auftragsgutachter, der allgemein aber auch schon im 6. Beispiel als Autor und/oder Sachverständiger die VDI 2077 verteidigt hat.

8. Beispiel (Einrohrheizung):

In einer über 25.000 qm großen Wohnanlage in Bonn erstellte ich für das dortige Gericht von 2008 bis 2012 drei Gutachten mit unterschiedlichen Arbeitsinhalten. Es war bei der Arbeit erkennbar, dass von der ersten Wohnungsverwaltung unterstützt durch das beauftragte Messdienstunternehmen mit allen nutzbaren Verfahrenstricks die Bearbeitung durch den Sachverständigen behindert wurde.

Hierzu gehörten z.B. Befangenheitsanträge gegen den Sachverständigen, sehr spitzfindige Auslegungen des Beweisbeschlusses, die zu einer Änderung des Beschlusses durch das Gericht führten oder verzögerte Einzahlungen der vom Gericht geforderten Vorschüsse. Erst ein Richterwechsel führte zu angemessenen Arbeitsbedingungen für den Sachverständigen. Im Ergebnis wurde in 2012 festgestellt, dass die in 2006 installierten elektronischen Heizkostenverteiler für die Erfassung der Verbrauchseinheiten bei der vorhandenen Einrohrheizung ungeeignet sind. Obwohl sich dies abzeichnete, beschloss die WEG mit Mehrheit noch in 2011 eine Erneuerung der elektronischen Heizkostenverteiler. Innerhalb der WEG gibt es zwei große Fraktionen, die unterschiedlich mit gezielten Fehlinformationen die Sondereigentümer bedient und diese



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

teilweise von den Verantwortlichen für die Fehlinformationen beherrscht werden. Das Messdienstunternehmen, dem in allen drei Verfahren der Streit verkündet wurde, ging rein vorsorglich in Berufung und versucht eine Vergleichslösung mit den Sondereigentümern. Die zwischenzeitlich von der Verwaltung erstellte Abrechnung für vier Jahre auf der Grundlage der Wohnfläche (§ 9 a, Absatz 2 der HeizkV) führte in der Summe zu Gutschriften und Nachforderungen von bis zu 12.000,00 € im Plus oder Minus bei einzelnen Wohnungen. Das verantwortliche Messdienstunternehmen stimmte vor dem LG Bonn einem Vergleich in allen drei Fällen zu und verpflichtete sich zum Rückbau aller elektronischen Heizkostenverteiler und der Übernahme aller entstandenen Rechtskosten. Der Gesamtaufwand für das Messdienstunternehmen wird deutlich oberhalb von 100.000,00 € gelegen haben. Drei Verfahren in 2 Instanzen mit je drei Streitverkündeten, das kostet neben den Umbaukosten nun einmal sehr viel Geld. Auch in 2016 gingen die Streitigkeiten innerhalb der Liegenschaft zwischen den Sondereigentümern und der WEG noch weiter. Es gab nun einmal kein Verständnis dafür, dass einzelne Sondereigentümer nun für mehrere Jahre Nachzahlungen von bis 10.000,00 € oder mehr zahlen sollten. Ursächlich war die vom AG Bonn auf der Grundlage meiner Gutachten verfügten Verteilung nach der Fläche in allen drei Verfahren, wegen unbrauchbarer Erfassungswerte der elektronischen Heizkostenverteiler.

9. Beispiel (Einrohrheizung):

In Flonheim führte meine Beratung zur Umrüstung von elektronischen Heizkostenverteilern auf ein geeignetes Messverfahren. Dies führte bei vorhandener Einrohrheizung schon im ersten Jahr zu Heizenergieeinsparungen von ca. 35 % für die gesamte Liegenschaft, die aus 20 Wohnungen besteht. Die Kosten der Installation waren dadurch bereits im 1. Jahr durch Einsparungen finanziert.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Diese Beispiele könnten noch über 20 Seiten fortgeführt werden. Für problematisch halte ich, dass bei der von mir häufig festgestellten minderen Qualität der Ableser, die Wärmemessdienste zunehmend auf die Unterschrift und damit auf die Gegenkontrolle durch den Mieter oder Eigentümer verzichten. Dies vor allem auch deshalb, weil Streitigkeiten, wenn diese über Gerichte ausgetragen werden, häufig erst zwei bis vier Jahre später auf den Schreibtisch des Sachverständigen landen. Es gibt dann keine verwertbaren Beweise für eine korrekte Abrechnungserstellung. Natürlich kann man die Gesamtabrechnungen oder eigene Auflistungen vorlegen. Wenn dann, wie häufig, noch Ungereimtheiten in der Gesamtabrechnung stecken, hat der Vermieter ein Problem und häufig auch hohe Rechtskosten zu tragen, weil er den Verbrauch nicht nachweisen kann. Eine solche Vorgehensweise kann nicht im Interesse der Wärmemessdienstunternehmen sein, weil die Kontrolle durch die Mieter nichts kostet. Der eindeutige Vorteil der Messdienstunternehmen liegt bei den meist höheren Preisen für die elektronischen Heizkostenverteiler bei deutlich verringerten Aufwendungen für Ablesung und Abrechnung. Völlig unmöglich ist es, wenn ein Wärmemessdienstunternehmen als Konzern auch noch Wärmelieferung betreibt. In solchen Fällen sind vorsätzlich falsche Ablesungen, ohne Gegenkontrolle durch die Kunden, im Konzernzusammenhang direkt ertragswirksam. Als Sachverständiger sehe ich hier einen außergewöhnlich groben Verstoß gegen das interne Kontrollsystem.

Im Warmwasserbereich sind bis 31.12.2013 nur Warmwasserzähler zugelassen, die aber eichpflichtig sind. Da es unter der erweiterten Bezeichnung - oder andere geeignete Ausstattungen - derzeit nichts auf dem Markt gibt und in absehbarer Zeit wohl auch nicht geben wird. Klar ist in jedem Fall, dass die bisher, Anfang der achtziger Jahre häufig verwendeten Warmwasserkostenverteiler bei Neuausstattungen nicht mehr zugelassen sind, weil es für sie keine anerkannten Regeln der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Technik gibt. Von den meisten Firmen der Wärmedienstbranche werden diese Geräte heute nicht mehr vertrieben und dort, wo sie noch vorhanden sind, sollten sie schnellstens ausgetauscht werden. Spätestens am 1.01.2014 muss zusätzlich der Energieaufwand für die Erwärmung des Warmwassers mit einem Wärmemengenzähler gemessen werden.

Bei den Heizkostenverteilern wird erwartet, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, also z.B. nach DIN/EN geprüft sind oder eine Zulassung nach der Heizkostenverordnung haben.

Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Forderung nach der Eignung für das Heizsystem. So ist nicht jeder Heizkostenverteiler für jedes Heizsystem geeignet. Auch hierzu gibt die DIN/EN klare technische Regeln vor. Außer der Eignung für das Heizsystem muss auch die richtige Montage gewährleistet sein, worunter hauptsächlich der Montagepunkt bei Heizkostenverteilern zu verstehen ist. Untersuchungen belegen z.B., dass der früher häufig angewendete Montagepunkt von 50 % Bauhöhe bei den heutigen Betriebsbedingungen nicht mehr geeignet ist. Die DIN/EN schreibt einen Montagepunkt im oberen Drittel des Heizkörpers vor. Durchgesetzt hat sich die Montagehöhe bei 75 % Bauhöhe. Immer wieder erlebe ich in der Praxis, dass betriebene Heizkörper überhaupt nicht erfasst werden. Meistens sind dies Nebenräume, die schlichtweg vergessen wurden. Es kommt auch vor, dass nicht alle Versorgungsstränge erfasst und somit der Verbrauch nicht vollständig gemessen wird. Generell gilt in den Neuen Ländern, in denen die Heizkostenverordnung zwischenzeitlich anzuwenden ist, dass das dort vorherrschende Einrohrsystem nicht zur Heizkostenverordnung passt. Die Einführung der Heizkostenverordnung war ein mehr oder weniger qualifizierter Kompromiss, wobei die Nichteinführung und Beibehaltung der unregulierten Heizungssysteme in den Neuen Ländern ohne Zweifel noch schlimmere Auswirkungen auf die Bewohner gehabt hätte.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Beispiel für die Einrohrheizung nach dem Standard der früheren DDR:

Die dem üblichen DDR-Standard entsprechende Heizkostenverteilung in dem hier als Beispiel gewählten Plattenbau, 4 Etagen funktionierte so, dass für eine Hausgruppe nur eine Übergabestation für die Fernwärme installiert wurde, von der auch benachbarte Häuser oder Hauszeilen versorgt wurden. Die Übergabestation war üblicherweise im Keller in Straßennähe, wo auch die Fernwärmeleitungen verlegt waren. Von der Übergabestation wurde mittels Wärmetauscher das Heizwasser erhitzt, von dort in das Dachgeschoss gepumpt und von oben nach unten horizontal mit einer sogenannten Einrohrverteilung das Heizmedium auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Dieses in den neuen Ländern noch häufige Verteilungssystem funktionierte befriedigend, solange die Heizkosten den Mietern nicht berechnet wurden und alle Räume ohne Berücksichtigung des Verbrauchs in etwa gleichmäßig beheizt wurden und im Einzelfall gewünschte tiefere Temperaturen über ein geöffnetes Fenster reguliert werden konnten.

Diese geplante gleichmäßige Beheizung wurde erreicht, in dem die Heizkörper von der obersten, zuerst versorgten Wohnung, bis zur unteren, zuletzt versorgten Wohnung immer größer dimensioniert wurden. Dies lässt sich an den alten installierten Heizkörpern auf den vier Ebenen des Objektes nachvollziehen, sofern diese noch nicht ausgetauscht worden sind.

Mit der unterschiedlichen Dimensionierung der Heizkörper wurde die von oben nach unten zwingend abnehmende Temperatur des Heizwassers ausgeglichen.

Zur Erläuterung: Einspeisung des Heizwassers von oben in der oberen Wohnung mit einer als Beispiel gewählten Heizwassertemperatur von 90 Grad Celsius. Bedingt durch die Einrohrverteilung wird die darunter liegende Wohnung in



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Abhängigkeit von der Wärmeabgabe in der oberen Wohnung nur noch mit einer Heizwassertemperatur von ca. 80 Grad Celsius beliefert. Die danach folgende dritte Wohnung von oben nach unten erhält das Heizwasser mit nur noch ca. 70 Grad Celsius und die Erdgeschosswohnung in einem hier gewählten vier Stockwerke hohen Gebäude bekommt das Heizwasser mit ca. 60 Grad Celsius geliefert. Zwingend müssen in solchen Systemen mit abnehmender Temperatur des Heizwassers, die Heizkörper größer dimensioniert werden. Sofern in einzelnen Wohnungen, zum Beispiel das Dachgeschoss oder die Untergeschossdecke schlecht isoliert wurde, glich man dies auch durch die Dimensionierung der Heizkörper aus. Die aus Materialeinsparungsgründen in der sozialistischen Wirtschaft gebauten Einrohrheizungssysteme sind hinsichtlich der Anwendung der Heizkostenverordnung sehr problematisch, da diese anzuwenden ist, wird diese Frage hier nicht weiter behandelt. Die gesetzlich anzuwendende Heizkostenverordnung ist für diese Systeme insoweit also nicht geeignet, aber anzuwendendes Recht.

Wird jetzt bei der Einrohrheizung in den oberen Wohnungen eines Hauses der Heizenergieverbrauch reduziert oder im ungünstigsten Fall die oberen Heizkörper bei Abwesenheit der jeweiligen Wohnungsinhaber am Tage oder urlaubsbedingt die Raumheizung ganz abgestellt, wird die untere Wohnung mit wesentlich heißerem Heizwasser beschickt, als nach der Dimensionierung der Heizkörper vorgesehen war.

Erhebliche Bedeutung hat diese Situation dann, wenn in der unteren, dadurch überheizten Wohnung, sich gerade, z.B. durch Berufstätigkeit, tagsüber niemand aufhält. Mehrenergie wird verbraucht und an den Verdunsterröhrchen korrekt als gemessener Verbrauch angezeigt. Dies wiederholt sich entsprechend der Gewohnheiten der Hausbewohner täglich über das ganze Jahr, ohne dass dies dem Mieter auffallen muss.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Installierte Thermostatventile greifen hier zwar verbrauchmindernd ein, jedoch erst dann, wenn die Wohnung bereits überheizt ist und das Thermostatventil schließt.

Zur Erläuterung: Kommt der Mieter der Erdgeschosswohnung bedingt durch Berufstätigkeit immer erst später in seine Wohnung zurück, als die über ihn wohnenden Mitbewohner des Hauses, haben diese u.U. die Heizkörper aufgedreht, die Temperatur des Heizwassers in der Erdgeschosswohnung geht sofort auf die Planwerte von z.B. 90 auf 60 Grad Celsius zurück, die Wohnung kühlt durch die schlechte Isolierung der Außenwände relativ schnell ab, der Mieter der Erdgeschosswohnung bemerkt nicht, dass seine Wohnung während seiner Abwesenheit stark überheizt war. Dies ändert sich erst mit der Vorlage der Heizkostenabrechnung und entsprechender Nachzahlungsverpflichtung.

Vorverteilung der Heizkosten nach Nutzergruppen:

Werden in einer Anlage unterschiedliche Erfassungsgeräte in den Nutzeinheiten verwendet (z.B. Heizkostenverteiler und Wärmehähler), dann sind die Erfassungs- bzw. Messergebnisse nicht direkt miteinander vergleichbar. Heizkostenverteiler erfassen einen relativen Kostenanteil - Wärmehähler dagegen die physikalische Wärmemenge. Eine Verteilung der Gesamtkosten kann nur dann erfolgen, wenn überall gleiche Geräte vorhanden sind, deren Verbrauchsanzeigen miteinander vergleichbar sind. Das lässt sich aber oft aus technischen Gründen nicht verwirklichen. Der Verbrauch einer Lüftungsanlage, z.B. in einem Supermarkt, ist nur mit Wärmehählern, nicht aber mit Heizkostenverteilern zu messen. Das gleiche gilt auch für Fußbodenheizungen. Deren Verbrauch kann gleichfalls nur mit Wärmehählern erfasst werden.

In diesen Fällen hat eine Vorverteilung der Gesamtkosten auf die Nutzergruppen mit einheitlicher Verbrauchsmessung zu erfolgen. Die Heizkostenverordnung schreibt nicht vor, mit welchen Geräten



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

eine Vorerfassung zu erfolgen hat, praktisch kommen dafür aber nur eichpflichtige Wärmehähler in Frage. In dem Moment, wo nur ein Nutzer von den anderen abweichende Erfassungs- oder Messgeräte hat, muss schon eine Vorerfassung oder Vorverteilung erfolgen. Die Vorverteilung kann schon mit Grundkostenberechnung gemacht werden (bis zu 50 % z.B. nach beheizter Fläche), allerdings ist auch eine Verteilung zu 100 % nach effektiv gemessenem Verbrauch möglich. Eine Verteilung zu 100 % nach Verbrauch ist aber nicht ratsam, da sonst nur die Nutzergruppen mit messbarem Verbrauch, die Verluste der Heizanlage alleine zu tragen hätten.

Es steht dem Gebäudeeigentümer frei, auch bei unterschiedlichen Nutzergruppen eine Vorerfassung durchzuführen. Das kann z.B. sinnvoll sein, wenn an einer Heizanlage Gewerbenutzer und Wohnungen beteiligt sind, beide Nutzergruppen aber gleiche Erfassungssysteme haben, die Temperatursauslegung aber stark voneinander abweicht.

Unter den 'anderen sachgerechten Gründen', bei denen eine Vorverteilung sinnvoll sein kann, ist z.B. der Fall zu verstehen, dass verschiedene Gebäude an einer Heizanlage beteiligt sind, diese Gebäude aber eine unterschiedliche Entfernung zur Heizzentrale haben. Dann sind auch die Verluste durch die Rohrleitungen abweichend, wodurch eine Vorverteilung sinnvoll werden kann. Auch bei unterschiedlicher Regelungsmöglichkeit der Vorlauftemperaturen für einzelne Nutzergruppen ist ein sachgerechter Grund für eine Vorerfassung gegeben. Man muss hier natürlich abwägen, um welche Energieverluste es sich handelt. Wenn z.B. ein 40 Meter entferntes Objekt mit einer in 1970 gebauten und wegen des damaligen Ölpreises von 5 Cent schlecht isolierten Erdleitung von einer Heizzentrale versorgt wird. Können die anderen Nutzer natürlich nicht die Leitungsverluste der Erdleitung tragen. Die Wärmehähler gehören in diesem Fall also in die Heizzentrale, damit die Leitungsverluste zu Lasten des entfernteren Hauses gehen.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Aber auch bei unterschiedlichen Raumhöhen innerhalb einer Liegenschaft ist es erforderlich Abrechnungsgruppen zu bilden. Typisch hierfür sind innerstädtische Immobilien, in der im Erdgeschoss Ladenlokale eine Raumhöhe von z.B. 3,50 Meter und die Wohnungs- und Büroetagen darüber nur 2,50 Meter hoch sind. Wegen Beheizung der Raumluft ist in solchen Fällen natürlich der umbaute Raum zu berücksichtigen.

Nach der Kostenverteilung im Rahmen der Vorerfassung werden die ermittelten Kostenanteile wie die Betriebskosten einer eigenen Heizanlage angesehen und entsprechend den weiteren Vorschriften weiterverteilt. Erforderlich ist es in jedem Fall, auch dem Nutzer, der an einer Unterverteilung beteiligt ist, Einsichtnahme in die Vorverteilung schon mit der Abrechnung zu ermöglichen, damit die Rechenschritte nachvollzogen werden können. Kann der Rechnungsempfänger seine Kosten nicht prüfen, ist die Heizkostenforderung nicht fällig.

Gesetzestext:

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

(1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

(2) In den Fällen des § 5 Absatz 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind

die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,

die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen, nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Die Verteilung der einheitlichen Gesamtkosten muss so erfolgen, wie es in den §§ 7 – 9 erläutert wird. Darin geht es um die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten, die zulässigen Kostenpositionen und die Abtrennungsverfahren für Warmwasser. Einerseits wird der Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet, andererseits erhält er das Recht, Grundsätzliches zum Abrechnungsverfahren zu bestimmen. Aber trotz weitgehender Bestimmungsrechte des



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Vermieters, dürfen die Entscheidungen nicht zu unbilligen Ergebnissen führen, §§ 315 ff BGB.

Damit ist erläutert, wie z. B. bei Vorverteilungen zu verfahren ist. Werden die Kosten zuerst auf einzelne Nutzergruppen vorverteilt, dann sind die Heizkosten zumindest zu 50 % nach Verbrauch abzurechnen. Es kann aber in der Vorverteilung auch bis zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet werden. Eine Abrechnung in der Vorverteilung zu 100 % nach einem festen Maßstab (z.B. nur nach Quadratmetern) ist dagegen nicht zulässig. Es sollte auch sichergestellt sein, dass die Verteilerschlüssel bei Vorverteilungen nicht willkürlich gewählt werden, sondern dass die technischen Gegebenheiten ausreichende Berücksichtigung finden. Übrigens können die Verteilerschlüssel bei Vorverteilung und Unterverteilung abweichend sein (z.B. in der Vorverteilung 30 % Grundkosten zu 70 % Verbrauchskosten und in der Unterverteilung 50 % Grundkosten zu 50 % Verbrauchskosten).

Werden in der Vorerfassung Grundkosten abgerechnet, so sind dafür folgende Maßstäbe zulässig:

Für Heizung

- *Wohn- oder Nutzfläche*
- *beheizte Wohn- oder Nutzfläche*
- *umbaute Wohn- oder Nutzfläche*
- *umbaute beheizte Wohn- oder Nutzfläche.*

Achtung: Bei wesentlich unterschiedlichen Raumhöhen oder Dachschrägen in einer Wohnung, ist die Berücksichtigung des umbauten Raumes zwingend.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Für Warmwasser

- *Wohn- oder Nutzfläche*
- *umbaute Wohn- oder Nutzfläche.*

Nach der Vorverteilung sind die ermittelten Kostenanteile der Nutzergruppen nach den folgenden Bestimmungen weiterzuverteilen.

Wärmelieferung

Zur Wärmelieferung verweise ich auf meine Ausführungen unter 1.1 der Heizkostenverordnung oben. Hier führt die Anwendung der Heizkostenverordnung im Regelfall zu unbilligen Ergebnissen im Sinne des § 315 ff BGB, weil der Grundkostenanteil bei Wärmelieferung regelmäßig höher ist, als nach der Heizkostenverordnung verrechnet werden darf.

Der Verbrauch von Allgemeinräumen mit hohem Wärmebedarf (z.B. Schwimmbädern) ist gesondert zu errechnen. Diese Vorverteilung auf Allgemeinräume und sonstige Räume erfolgt ohne Grundkostenberechnung ausschließlich nach Verbrauch. Die so ermittelten Kosten der Allgemeinräume sind nach individuellen Vereinbarungen auf die Nutzer zu verteilen. Eine solche Vereinbarung könnte z.B. in einer Teilungserklärung für eine Ferienwohnanlage vorsehen, dass die Kosten für das gemeinsam zu nutzende Schwimmbad nach den Grundflächen der Wohnungen zu verteilen sind. Wesentlich wird dies jedoch erst, wenn eine Wohnung in einer solchen Anlage vermietet ist. Im Verhältnis zwischen dem Mieter und dem Teileigentümer ist die Teilungsvereinbarung nicht anwendbar.

Sind in Allgemeinräumen mit geringem Wärmeverbrauch keine Erfassungsgeräte vorhanden, was zugelassen ist, dann geht der Wärmeverbrauch dieser Räume automatisch in die Abrechnung jedes Nutzers ein. Dies gilt nicht bei unterschiedlichen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Nutzungsanteilen an die Gemeinschaftsräume oder bei gewerblich genutzten Kellerräumen mit erheblichen Unterschieden bei den Flächen.

Beispiel: Wenn ein gewerblicher Mieter im Keller 300 Quadratmeter und der Wohnungskeller 6 Quadratmeter groß ist, dann kann der Verkehrsraum im Keller natürlich nicht gleichmäßig verteilt werden. Wenn dann im gewerblichen Keller auch noch die Sozialräume vorhanden sind, mag der Mieter behaupten, dass diese Räume nur schwach beheizt seien, dies ist aber für die Abrechnung unerheblich. Lediglich für Verkehrsflächen mit in gleicher Nutzung stehenden gleichartigen Räumen kann von einer Erfassung abgesehen werden. Wenn aber Verkehrsflächen z.B. nur dem Zugang von bestimmten Räumen dienen, sind auch nur diese Räume mit den Kosten auf diesen Verkehrsflächen zu belasten. Konkret lässt sich dies oft nur vor Ort im Objekt festlegen.

Im Absatz 4 wird die Anwendung der Verteilerschlüssel behandelt, d.h.: Wie viel von den Betriebskosten nach Grundanteilen und wie viel nach Verbrauch auf die Nutzer verteilt wird. Das betrifft sowohl Vorverteilungen als auch Unterverteilungen. Welcher Verteilerschlüssel angewendet wird, bestimmt der Gebäudeeigentümer oder ihm gleichgestellte Personen, wie z.B. Eigentümergeinschaften. Hierbei muss aber zwingend die Gebäudesubstanz berücksichtigt werden. In einem älteren Gebäude, welches nicht isolier- und heizungstechnisch nachgerüstet wurde, kann es erforderlich sein, dass 50% der insgesamt verbrauchten Heizenergie als Grundkosten verteilt wird, weil höchstens 50% des Gesamtverbrauchs von den Mietern beeinflusst werden kann. Ursächlich hierfür sind die wesentlich höheren Abstrahlungs- und Umwandlungsverluste durch schlecht isolierte Rohrleitungen und Heizkessel mit geringen Wirkungsgraden. Auch die zum Teil vor 1970 oft verlegten nicht isolierten Steigeleitungen in die Wohnungsebenen, die nicht oder nur mit einem erheblichen Bauaufwand nachträglich isoliert



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

werden können, sind diesbezüglich problematisch. Trotz weitgehender Rechte des Gebäudeeigentümers oder Vermieters, ist dieser nicht frei in seiner Entscheidung. Wird hier nicht sorgfältig im einzelnen Objekt abgewogen, kann die Entscheidung des Vermieters den Vorgaben der §§ 315 ff BGB zuwider laufen, was zu erheblichen Prozessrisiken führt. Generelle Vorgaben sind nur bei den Plattenbauten aus der sozialistischen Zeit der früheren DDR möglich. Bei der dort üblichen Einrohrheizung ist unabhängig von den durchgeführten Sanierungsmassnahmen im Regelfall eine Heizkostenverteilung zu 50% Grundkosten und 50% Verbrauchskosten angeraten. Die letzte Entscheidung sollte einer örtlichen Inspektion im Einzelfall vorbehalten bleiben.

Die Änderung einmal beschlossener Verteilerschlüssel wird von drei Bedingungen abhängig gemacht, damit sich der Nutzer nicht jährlich auf einen anderen Verteilerschlüssel gefasst machen muss, der doch eine ganz erhebliche Auswirkung auf die individuellen Kostenanteile haben kann:

1. Wenn der Verteilerschlüssel erstmals bestimmt wurde, dann kann er einmalig für die nächsten Abrechnungsperioden umgestellt werden. Das gilt aber nur innerhalb von 3 Jahren nach der ersten Festlegung. Diese 3-Jahresfrist gilt sozusagen als Testphase, in der man dann den für das Gebäude sachgerechten Verteilerschlüssel gefunden haben sollte. Ganz anders natürlich im gewerblichen Mietvertrag, dort gilt vor allem der geschriebene Vertrag. Hinweis: Auch Arztpraxen sind mietrechtlich als gewerbliche Mietverträge zu behandeln.

2. Wenn eine Vorverteilung, z. B. nach Nutzergruppen eingeführt wird, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Gab es in einer Liegenschaft z.B. bisher nur eine Verbrauchserfassung mit Heizkostenverteilern und werden jetzt für Sonderbereiche Wärmezähler eingebaut, dann ist eine Vorverteilung gegeben und mit der Änderung des Abrechnungsverfahrens kann auch der Verteilerschlüssel geändert werden.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Wenn aber in einem gemischt genutzten Gebäude, die nur geringe Heizkosten verbrauchenden gewerblichen Einrichtungen durch eigene Messeinrichtungen aus der Gesamtversorgung ausgekoppelt werden, kann es voll danebengehen. Aus der Praxis kenne ich einen solchen Fall, wo die in den Gewerbeeinheiten gemessenen Werte zu 100% abgezogen wurden und der Rest bei den Wohnungsmietern blieb. Durch dieses Verfahren hatten die Wohnungsmieter mit ihrer Abrechnungsgruppe letztendlich die gesamten Abstrahlungsverluste des alten Rohrleitungsnetzes zu tragen. Unzulässig, wie auch das Gericht nach der Vorlage meines Sachverständigengutachtens urteilte.

3. Werden an dem versorgten Gebäude bauliche Maßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Verringerung des Energieverbrauchs nach sich ziehen, darf der Verteilerschlüssel geändert werden. Das ist z. B. der Fall, wenn energiesparende Fenster eingebaut werden, oder wenn eine neue Fassade mit zusätzlicher Wärmedämmung angebracht wurde. Der Einbau von Thermostatventilen allein kann nicht unbedingt als eine bauliche Maßnahme bezeichnet werden, weshalb mit dieser Begründung eine Änderung des Verteilerschlüssels zumindest zweifelhaft ist. Für alle Fälle gilt aber, dass die Änderung des Verteilerschlüssels den Nutzern rechtzeitig bekannt gemacht werden muss. Bevor die Abrechnungsperiode beginnt, müssen die betroffenen Personen darüber informiert werden, damit sie sich ggf. auf die neuen Bedingungen mit einem angepassten Verbrauchsverhalten einstellen können. Es geht also nicht, dass der Gebäudeeigentümer irgendwann stillschweigend den Verteilerschlüssel ändert und der Nutzer erst bei der nächsten Abrechnung merkt, dass er geändert wurde. Das gilt übrigens auch für vermietende Wohnungseigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft. Wurde bei der WEG-Versammlung beschlossen, dass der Verteilerschlüssel geändert wird, dann muss er das auch mietvertraglich vereinbaren. Es empfiehlt sich deshalb, in Mietverträgen keine festen Verteilerschlüssel zu



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

vereinbaren, sondern diese von den jeweiligen Beschlussfassungen der Eigentümergemeinschaft abhängig zu machen.

Gesetzestext:

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(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.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In § 7 (1) schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass zwischen 30 bis 50 % der Betriebskosten für Heizung nach Wohn- oder Nutzfläche auf alle Nutzer zu verteilen sind. Dieser vom Gesetzgeber vorgegebene Handlungsrahmen ist erforderlich, weil nur so die unterschiedliche Gebäudesubstanz berücksichtigt werden kann. Tatsächlich soll nach der Intention des Gesetzgebers nur der Teil der Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet werden, der auch tatsächlich vom Mieter beeinflusst werden kann. Dies wird an den nachfolgenden Erläuterungen deutlich:

VDI 2077

Die HeizkV regelt neu, dass in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Diese Regelung in der Verordnung wurde genutzt um bei Einrohrheizungen die Rohrwärme erfassen zu können. Von einem der drei enthaltenen Verfahren wird in der Praxis nur das Bilanzierungsverfahren genutzt, welches für die Erfassung der Rohrwärme nicht geeignet ist. Ich verweise auf die Beispiele 6 bis 9 zu § 5 der HeizkV.

Festkosten der Heizanlage: *Beim Betrieb der zentralen Heizanlage entstehen auch Kosten, die vom Verbrauch unabhängig sind. Die Kaminreinigung, der Betriebsstrom oder die Wartungskosten haben z.B. nichts mit dem individuellen*



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Verbrauch zu tun. Diese Kosten sollten deshalb auch nicht nach Verbrauch, sondern nach Grundanteilen verteilt werden.

Wärmeverluste der Heizanlage: *Je nach Alter, Größe und Ausstattung liegen die Verluste von öl- und gasbefeuerten Heizanlagen zwischen 20-40 %. Nur 60-80 % der eingesetzten Energie wird tatsächlich als Wärme über die Heizkörper abgegeben. Diese Verluste können nicht nach Verbrauch verteilt werden. Hierfür bleibt nur ein fester Maßstab. Die Verluste ergeben sich aus Abgasverlusten (10-20 %), Transportverlusten in den Verteilungsleitungen (6-10 %) und Kesselverlusten (4-10 %). Ein Sonderfall sind die Einrohrsysteme aus der sozialistischen Zeit der Neuen Länder. In diesen Gebäuden sind die Transportverluste erheblich höher. Dies insbesondere auch dann, wenn nur eine Übergabestation für Fernwärme z.B. drei Wohnblöcke versorgt und diese mit schlecht isolierten Erdleitungen verbunden sind.*

Wärmebedarf durch die Wohnlage: *Die Höhe der Heizkosten wird maßgeblich vom eigenen Verbrauchsverhalten bestimmt. Wer sparsam heizt, erwartet auch eine geringere Kostenbelastung. Dennoch gibt es Faktoren die den Verbrauch mitbestimmen, die aber vom Komfortbedürfnis und vom Heizverhalten des Nutzers unabhängig sind. Einer dieser bestimmenden Faktoren ist die Wohnlage im Gebäude.*

In einem Mehrfamilienhaus gibt es innenliegende und außenliegende Wohnungen mit jeweils unterschiedlichem Heizbedarf. Die innenliegende Wohnung hat wärmetechnisch gesehen die größten Vorteile, da die umliegenden Wohnungen sie vor Kälte schützen. Die außenliegenden Wohnungen haben dagegen einen höheren Heizbedarf, weil sie von mehr kalten Außenwänden umgeben sind. In diesen Wohnungen sind dann entweder mehr Heizkörper vorhanden, als in den innenliegenden Wohnungen, oder die Heizkörper sind in ihrer Leistung größer dimensioniert.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Den höchsten Heizbedarf haben Wohnungen im obersten Geschoss mit Randlage und Penthouse-Wohnungen. Hier kann der Heizbedarf bis zu 50 % höher sein als in einer flächenmäßig gleich großen, innen liegenden Wohnung. Das bedeutet: trotz gleichem Heizverhalten hat der Nutzer in der exponierten, obersten Wohnung, bis zu 50 % mehr Heizkosten als sein Nachbar mit der innenliegenden Wohnung hat, wenn zu 100 % nach Verbrauch abgerechnet wird. Um im Rahmen der Heizkostenverordnung abzurechnen, gibt es nur die Möglichkeit einen vernünftigen Verteilerschlüssel anzuwenden, um krasse Unterschiede im Wärmebedarf zu mildern.

Besonders zu betrachten sind hier auch wieder die im gesamten früheren Ostblock gebauten Plattenbauten mit Einrohrheizungsverteilung und Einspeisung der höchsten Temperatur im Dachgeschoss. Je nach Verhalten der Wohnungsmieter bei vorübergehender Abwesenheit, lassen sich diese Wohnungen nur eingeschränkt bis überhaupt nicht regeln. Drehen die Nutzer in den oberen Wohnungen die Heizung ab, steigt die Temperatur in den unteren Wohnungen an, was die Bewohner dort bei Abwesenheit nicht merken oder ansonsten manuell regeln können. Wenn Thermostatventile in das Geschehen eingreifen und die Wärmezufuhr in den Heizkörper schließen, befindet sich die Heizenergie bereits in der Wohnung und die Kosten entstehen.

Transmissionswärme: *Oft wird verkannt, dass auch das Heizverhalten des Nachbarn einen ganz erheblichen Einfluss auf die eigenen Heizkosten haben kann. Untersuchungen haben ergeben, dass der so genannte Wärmeklau eine Größenordnung von 10 bis 40 % erreichen kann. Der Extremwert wird erreicht, wenn eine ständig beheizte Wohnung an allen Seiten von weniger beheizten Wohnungen umgeben ist. Diese Bedingung kann schon auftreten, wenn Berufstätige ihre Wohnungen während der Abwesenheit nicht beheizen, eine andere, dazwischenliegende Wohnung aber beheizt werden muss (Rentner, Familie mit*



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Kindern usw.). Ich selbst nutze diese Situation, in dem ich eine Zweitwohnung im Dachgeschoss, die ich insgesamt nur maximal zwei Monate im Jahr nutze, überhaupt nicht heize. Selbst die Frostsicherung an den Thermostatventilen spricht nicht an, weil genügend Heizenergie aus der unteren Wohnung kommt.

Dies hat sich gravierend verändert durch die elektronischen Heizkostenverteiler, die sehr genau den Wärmebezug über den jeweiligen Heizkörper erfassen, nicht aber die Wärme, die von den Nachbarwohnungen und z. B. bedingt durch die Einrohrheizung eindringt.

Besonders deutlich tritt dieses Problem in Ferienwohnanlagen auf, bei denen wenige Nutzer ganzjährig zu Hause sind (z.B. Hausmeister), die Mehrzahl aber nur selten. Das Heizverhalten des Nachbarn, das auf die eigenen Heizkosten einen hohen Einfluss haben kann, ist messtechnisch nicht erfassbar. Um aber eine gerechte Wärmekostenverteilung zu ermöglichen, die auch diesen Umstand berücksichtigt, ist eine Abrechnung mit Grundkosten unerlässlich. Eine Abrechnung ausschließlich nach Verbrauch würde die normal heizenden Bewohner stark benachteiligen.

Der § 10 der Heizkostenverordnung lässt auch eine Überschreitung der Höchstsätze für den verbrauchsabhängigen Anteil zu, es empfiehlt sich aber trotzdem eine Abrechnung mit Grundkosten zwischen 30-50 %. Welchen Verteilerschlüssel der Gebäudeeigentümer letzten Endes festlegt, sollte sich nach den individuellen Bedingungen des Gebäudes richten. In meiner Praxis habe ich einmal einen Fall gehabt, wo die Eigentümergemeinschaft, bestehend aus zwei Eigentümern mit der Mehrheit des einen Eigentümers eine Verteilung zu 100 % beschlossen hat. Die Mess- und Heizeinrichtungen befanden sich in der Ebene des Mehrheitseigentümers, der auch Nutznießer der Abstrahlungsenergie der zentralen Heizanlage war. Die andere Einheit wurde über lange Leitungswege versorgt. Unzulässig, weil



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

auch der Standort der Messeinrichtung in die Überlegungen einbezogen werden muss. Hier mussten die Kosten im Nachhinein nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt und für die Heizanlage im Wohnbereich des Mehrheitseigentümers noch ein Abschlag vorgenommen werden.

Der zweite Satz des § 7 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die verbrauchsunabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Heizung sind:

- *(gesamte) Wohn- oder Nutzfläche - m²*
- *(gesamter) umbauter Raum - m³*
- *beheizte Wohn- oder Nutzfläche - m²*
- *beheizter umbauter Raum - m³.*

Für welche dieser Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer sich entscheidet, steht ihm unter Beachtung der §§ 315 ff BGB weitgehend frei. In der Regel werden für die Grundkosten bei der Heizung die gesamte Wohn- oder Nutzflächen in m² verwendet. Diese Grundkostenverrechnung wird auch bei Warmwasser angewendet. So erspart man sich eine zusätzliche Flächenberechnung.

Sind in der Liegenschaft allerdings Räume mit unterschiedlichen Höhen vorhanden, z.B. ein Ladengeschäft mit einer Raumhöhe von 3,0 m und darüber liegende Wohnungen mit 2,4 m, dann empfiehlt sich die Verwendung von Rauminhalten, um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen. Wie die Grundkostenanteile zu errechnen sind, also die Quadratmeter oder die Rauminhalte, regelt die Heizkostenverordnung nicht. Darüber entscheidet in der Regel der Mietvertrag oder bei Eigentümergemeinschaften die Teilungserklärung. In der zweiten Berechnungsverordnung gibt es Aufmassbestimmungen ab den §§ 42 ff, die im Wesentlichen der DIN 277 entsprechen. Auf der Grundlage der II. BV ist im



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Wesentlichen auch die WohnflächenV, faktisch abgeschrieben worden. In Sonderfällen kann nach der Rechtsprechung auch noch die zwischenzeitlich vom Normenausschuss aufgehobene DIN 283 verwandt werden. Übrigens sind auch leerstehende Wohnung von einer Grundkostenberechnung nicht ausgenommen.

Leerstandsproblem: *Eine besondere Aufmerksamkeit sollte den Leerständen im Osten gelten. Aus einem gerechneten Beispiel im Westen weiß ich, dass die als Wärmeklau bezeichnete Transmissionswärme durch umliegende nicht beheizte Wohnungen Ausmaße erreichen kann, die mir bisher auch nicht bekannt waren. In dem einen Fall konnte sicher nachgewiesen werden, dass innerhalb einer ersten fünfjährigen Periode ohne Leerstände die Heizkosten bei einer Familie im Verhältnis zum Gesamtverbrauch keinen wesentlichen Schwankungen unterlagen. In der zweiten fünfjährigen Periode wirkte sich aus, dass der Vermieter das Haus verkaufen wollte und die Mieter nacheinander auszogen, bis nur noch einer im Haus wohnte. Mit der Verbrauchs- und Kostenkurve konnte ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Anstieg der Heizkosten auf der bewohnten Fläche und dem zunehmenden Leerstand hergestellt werden. Im letzten Jahr der fünfjährigen Periode, in dem nur noch eine Wohnung bewohnt war, hatten sich die Heizkosten in dieser Wohnung schon mehr als verdreifacht. Im Osten dürfte dieser Fall übertragen werden können, wenn durch zunehmenden Leerstand in den Plattenbauten die Heizkosten in den bewohnten Wohnungen stark ansteigen. Hinzu kommen noch die weiter oben behandelten Auswirkungen der Einrohrheizung mit oberer Einspeisung, deren Auswirkungen zusätzlich zu berücksichtigen sind.*

Ein weiteres Beispiel aus Baden-Württemberg:

Hier ging es um eine WEG, die ab der 1. Etage aus Wohnungen bestand und im Erdgeschoss gewerbliche Ladenflächen hatte. Der Initiator dieser WEG war unverändert Eigentümer einer



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Großfläche im Erdgeschoss, die etwa 65 % der gesamten gewerblichen Fläche umfasste. Installiert wurden zwei Heizanlagen, die jedoch aus einem Öltank versorgt wurden. Im Ergebnis führte dies dazu, dass für die Abrechnung von einer einheitlichen Heizung auszugehen war. Der Eigentümer der Großfläche im EG und Initiator der Liegenschaft glaubte, dass er bei Leerstand nur die Kosten der für seine Fläche installierte Heizung zu zahlen hatte. Die Verbrauchsmengen der Heizungen an Öl wurden hierfür durch Umrechnung der Wärmezählermessung errechnet, was aus sachverständiger Sicht, in den ersten fünf Jahren nicht zu beanstanden war. Als die Eichgültigkeitsdauer abgelaufen war, war dieses Verfahren unbrauchbar. Reklamationen der Eigentümer führten dann, nachdem die Wärmezähler schon 12 Jahre außerhalb der Eichgültigkeitsdauer waren und diese teilweise wegen Defekte nichts mehr anzeigten dazu, dass für die Heizkeller nicht geeichte Ölzähler installiert wurden, die nach dem äußeren Erscheinungsbild aus einem Bastelshop stammten. Aus sachverständiger Sicht wurde diese Ölmessung verworfen.

Der bedeutendste Fehler war jedoch, dass der Initiator den selbst eingesetzten Verwalter dazu veranlasst hatte, die beiden aus einem Öltank versorgten Heizanlagen getrennt abzurechnen. Dies führte dazu, dass die große Ladenfläche, die von der zweiten Heizung versorgt wurde, wegen Leerstand der Fläche fast keinen Verbrauch hatte und deshalb auch nicht mit Heizkosten belastet wurde. Die Korrektur nach Begutachtung und Urteil führte dann zur Neuberechnung der Heizkosten auf der Grundlage von § 9 a i.V.m. § 7 der Heizkostenverordnung zur rückwirkenden Kostenverteilung nach dem Raumvolumen für das streitgegenständliche Jahr. Die Anwendung des Raumvolumens war erforderlich, weil die gewerbliche Ebene eine um einen Meter größere Raumhöhe hatte. Dadurch wurde der Eigentümer der seit Jahren nicht vermieteten gewerblichen Fläche über Gebühr begünstigt. Auch zukünftig wird er höher als früher belastet werden, weil er in jedem Fall bei Leerstand die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Heizungsgrundkosten des gesamten Objektes, nach dem Raumvolumen verteilt, für seine nicht vermieteten Flächen tragen muss. Das heißt, die Leerstände werden zukünftig wesentlich höher belastet. Der erhebliche Ertrag, aus den falschen Heizkostenabrechnungen der ersten 17 Jahre wird ihm jedoch erhalten bleiben, weil der Verwalter die falschen Abrechnungen zu verantworten hatte. Und bei dem war wegen Insolvenz für die geschädigten Teileigentümer nichts mehr zu holen.

Wärmelieferung

Zur Wärmelieferung verweise ich auf meine Ausführungen unter 1.1 der Heizkostenverordnung oben. Hier führt die Anwendung der Heizkostenverordnung mit einem Grundkostenanteil von 30 – 70 % im Regelfall zu unbilligen Ergebnissen im Sinne der §§ 315 ff BGB, weil der Grundkostenanteil bei Wärmelieferung regelmäßig höher ist, als nach der Heizkostenverordnung verrechnet werden darf.

Anmerkungen des Sachverständigen zu den Verkehrsflächen und Mietflächen:

Sehr oft kommt es auch vor, dass Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser, Zufahrten, Fluchtwege, Anlieferungsbereiche) unzulässig auf alle Mieter verteilt werden, obwohl einzelne Mieter diese Flächen weder nutzen noch wegen der Lage der eigenen Mietfläche innerhalb eines größeren Objektes nutzen können. Dies gilt insbesondere in großen, gemischt genutzten Objekten, in denen sich sowohl Wohnungen, als auch gewerbliche Mieteinheiten befinden. Auch das ein für eine Immobilie zugrunde liegendes Flächenaufmass nicht stimmt, ist häufige Realität. Eine Mietnebenkostenabrechnung, die aufgrund eines falschen Flächenaufmasses erstellt wurde, wird, wenn die Flächendifferenzen gravierend sind, wahrscheinlich keinen Bestand haben.

Hinweise für die richtige Flächenberechnung gibt der Teil IV der II. Berechnungsverordnung, (II. BV) §§ 42 ff. oder die davon abgeschriebene WohnflächenV sofern der Mietvertrag das



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Flächenaufmass nicht anderweitig bestimmt. Im Wohnungswesen ist diese Rechtsvorschrift oder die Wohnflächenverordnung dominierend. Hier wird auch auf die Regelung in § 20 ff der Neubaumietenverordnung hingewiesen, in der das Flächenaufmass nach der II. BV. zwingend als Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist. Aber auch hier ist es wichtig zu wissen, dass es Fallgestaltungen in der Praxis gibt, dass durch schräge Wände im Dachgeschoss, genutzte Speicherräume, die wegen zu geringer Höhe keine Wohnfläche sind, stark unterschiedlichen Raumhöhen und bei zusätzlich vermieteten sonstigen Räume z.B. im Keller, für die eine nach der II. BV. ermittelte Wohnfläche nicht für die Verteilung der Mietnebenkosten geeignet ist. In solchen Fällen bietet sich das Raumvolumen oder die Nutzfläche nach DIN 277 als Verteilungsschlüssel an. Im Gewerbemietrecht gilt weitgehende Vertragsfreiheit. Es sind im gewerblichen Bereich aber in jedem Fall Nutzflächen im Sinne der DIN 277.

Nachfolgend einige Beispiele aus meiner Prüfungspraxis:

Beispiel 1:

In einem Pfarrhaushalt erhielt die langjährige Pfarrhaushälterin ein lebenslanges Wohnrecht für die erste Etage des Pfarrhauses zugeschrieben. Noch zu Lebzeiten des Wohnrechtsgebers wurde die Fläche des 1. Obergeschosses mit 70 qm und das Erdgeschoss mit 80 qm festgelegt. Die Differenz von 10 qm sollte die im Obergeschoss vorhandenen schrägen Wände ausgleichen. Der Pfarrer starb, Eigentümer des Hauses wurde die Schwester der Pfarrhaushälterin, die wiederum das Haus auf ihre Tochter übertrug, die selbst nicht im Haus wohnte. Sehr bald kam es, nachdem in der Erdgeschosswohnung eine weitere Person einzog, zum Streit über die nach Wohneinheiten aufgeteilten Mietnebenkosten. Die Nutzerin der Wohnung im 1. OG verlangte zuerst die Aufteilung der Wasserkosten auf jetzt drei Personen und nachdem dies abgelehnt wurde, zusätzlich die Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung. Eines der großen bundesweit tätigen Wärmemessdienstunternehmen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

wurde beauftragt, die vereinbarte Vertragsdauer betrug 10 Jahre. Die Eigentümerin meldete dem Wärmemessdienstunternehmen die Gesamtflächen mit historisch festgelegten $70 + 80 = 150$ qm. und die jährlichen Aufwendungen in den einzelnen Kostenarten. Das Messdienstunternehmen erstellte die Gesamtabrechnung über Mietnebenkosten unter Verwendung der mitgeteilten Flächen und Verbrauchsdaten, ohne diese selbst zu überprüfen.

Diese Abrechnung wurde wie schon oft in anderen Fällen festgestellt, eng an den Wünschen der Eigentümerin orientiert, durchgeführt. Es kam zum Rechtsstreit, der Sachverständige wurde beauftragt und ermittelte die Gesamtfläche mit 310,29 qm, statt der bisher berücksichtigten 150 qm.

In dem Haus gab es neben den nach dem Verständnis der Eigentümer vorhandenen Wohnflächen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss noch komplett ausgebaute und beheizte Wohnräume im Dachgeschoss, die von den Erdgeschossbewohnern gelegentlich genutzt wurden. Auch im Kellergeschoss gab es Räume, die als Wasch- und Vorratsräume, zuzüglich einer Autogarage ausschließlich und regelmäßig durch die Erdgeschossbewohner genutzt wurden.

Bemerkenswertes am Rande: Die vom Wärmemessdienstunternehmen installierten Uhren für Warm- und Kaltwasser wurden zwar montiert, es gab aber noch andere Wasserleitungen, die das Haus ohne Messung des Verbrauchs mit Warmwasser versorgten. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde über die Wohnung im 1. OG mit Wasser und Strom versorgt. Der Heizkörper im Dachgeschoss wurde vom Wärmemessdienstunternehmen mit Messgeräten ausgestattet, aber auch hierbei fiel nicht auf, dass die Dachgeschossetage dem Unternehmen nach den Unterlagen als Fläche nicht bekannt war.

Die Klägerin hatte nicht nur den Rechtsstreit verloren, sie ist zusätzlich für zehn Jahre an einen Vertrag mit dem



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Wärmemessdienstunternehmen gebunden, der wegen unübersichtlicher Installationsverhältnisse nicht geeignet ist, gemessene Werte zu ermitteln. Selbst über eine neu installierte Warmwasseruhr wurde der Verbrauch von beiden Wohneinheiten gemessen, so dass auch die neu installierten Warmwasseruhren für die Verbrauchsabrechnung unbrauchbar waren, wie im Objekt durchgeführte Fließversuche zeigten. Das Wärmemessdienstunternehmen hatte in diesem Fall die Eigentümer schlecht und provisionsorientiert beraten.

Allgemein unbekannt ist, dass die Grunddaten und die Verbrauchswerte für die Wärmekostenverteilung im Regelfall, so auch hier, den Messdienstunternehmen durch den Vermieter oder Eigentümer mitgeteilt und offensichtlich nicht einmal einer Logikprüfung unterzogen werden. Für den Mieter und Rechtsanwalt bedeutet dies höchste Aufmerksamkeit bei den Mietnebenkostenabrechnungen, insbesondere hinsichtlich der Grunddatenprüfung.

Beispiel 2:

In einem Mehrfamilienhaus wurde das gesamte Dachgeschoss als eine Art Wohnstudio ausgebaut und gelegentlich vom Sohn der Eigentümerin genutzt.

Zusätzlich gab es im Kellergeschoss drei Garagen, von denen eine Garage extern vermietet war, eine die Eigentümerin nutzte und die dritte Garage durch eine Mieterin des Hauses genutzt wurde.

Das als Wohnstudio ausgebauten Dachgeschoss wurde dem Wärmemessdienstunternehmen mit 10 qm gemeldet, war mit vier Heizkörpern und daran installierten Wärmemengenzählern ausgestattet. Eine Logikprüfung zur Aufdeckung des auffälligen Missverhältnisses von 10 qm und vier installierten großen Heizkörpern gab es auch hier nicht.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Es kam zum Rechtsstreit, der Sachverständige wurde beauftragt. Die Wohnfläche des Dachstudios wurde durch Umrechnung des Raumvolumens auf die im Haus vorherrschende Raumhöhe von 2,50 Meter mit insgesamt 102,0 qm festgestellt.

Die Garagen waren überhaupt nicht als Kostenträger berücksichtigt worden, auch dies wurde korrigiert.

Dieses Beispiel zeigt, dass die Anwendung der NMV und die Flächenerfassung auf der Grundlage der §§ 42 ff der II BV zu Fehlverteilungen führt, weil das sich über die ganze Hausfläche erstreckende Wohnstudio im Dachgeschoss mit einer Grundfläche von fast 250 qm und einer maximalen Raumhöhe von 1,94 m., bei einer Flächenermittlung nach der II. BV nur im sehr geringen Umfang an den gesamten Mietnebenkosten des Hauses beteiligt worden wäre. Erst eine Kostenverteilung nach dem Raumvolumen (Anlage 2 zu § 34 der II. BV) führte zu vertretbaren Ergebnissen. Auch die Garagen, im Kellergeschoss, die nicht von allen Mietern und in einem Fall sogar von einem externen Mieter genutzt wurden, hätten über die Verteilung nach der Wohnfläche nicht belastet werden können, obwohl diese Kosten verursachen.

Beispiel 3:

In diesem Beispiel handelt es sich um eine innerstädtische über Jahrzehnte gewachsene und mehrfach veränderte Bausubstanz mit einer gesamten Mietfläche von deutlich über 4.500 qm. von denen nur 3.600 qm. in der Mietnebenkostenabrechnung berücksichtigt wurden.

Das gesamte Erdgeschoss und die Kellerräume wurden gewerblich genutzt. In der zweiten bis vierten Etage überwog die gewerbliche über die wohnwirtschaftliche Nutzung. Im Hinterhof sind zusätzlich gewerbliche Mietflächen für Handwerksbetriebe (Werkstätten und Büros) entstanden. Zwei Autodurchfahrten durch das straßenseitig gelegene Vorderhaus in den Hinterhof wurden von diesen Betrieben, aber auch von Mietern des



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Haupthauses zur Erreichung der zusätzlich im Hof vorhandenen Parkplätze genutzt.

Die Flächenangaben aus den alten Mietverträgen wurden jeweils aus den Vorverträgen übernommen und bei der Wiedervermietung nicht überprüft. Sieben Zivilrechtsstreite allein zwischen einem gewerblichen Mieter und dem Eigentümer waren zum Teil seit Jahren anhängig. Die sachverständige Überprüfung der Liegenschaft führte zu einem Gutachten und in der Folge dazu, dass der Eigentümer alle sieben Klagen nach rechtlichen Hinweisen durch das Gericht zurückzog und sich außergerichtlich mit dem Mieter, nach den Vorgaben des Sachverständigen einigte. Die Flächenaufmasse selbst waren von den beteiligten Rechtsanwälten nie in Frage gestellt worden. Dies obwohl einzelne Mietflächen um mehr als 100 % größer waren, als sie im jeweiligen Vertrag ausgewiesen und in der Mietnebenkostenabrechnung mit den falschen Maßen berücksichtigt wurden. Durch diese fehlerhaften Flächen wurde der Beklagte, dessen Flächen im wesentlichen stimmten, mit erheblich überhöhten Mietnebenkosten belastet. Die Feststellungen waren aber auch nur in Verbindung mit einer objektseitigen Nachschau durch einen Baufachmann möglich.

Hinzu kamen aber noch nachfolgende grundsätzliche Probleme, die in keiner Weise in den Mietnebenkostenabrechnungen eingegangen sind.

Unterschiedliche Raumhöhen:

Die Raumhöhen im gewerblichen Mietbereich lagen zwischen 2,50 und 3,80 Meter und im wohnwirtschaftlichen Bereich bei durchschnittlich 2,50 Meter. Dennoch wurden die Mietnebenkosten ausschließlich nach Flächen abgerechnet, ohne die unterschiedlichen Raumhöhen, z.B. nach § 34 der II BV, zu berücksichtigen. Notwendig war in diesem Fall, dass die Kosten auf der Grundlage des Raumvolumens verteilt, oder die Räume mit einer größeren Höhe als 2,50 Meter über die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Volumenberechnung in Räume mit der vorherrschenden Raumhöhe von 2,50 Meter umgerechnet werden. Alternativ wäre es möglich gewesen, durch Bildung von Abrechnungskreisen, dem Gewerbebereich, zuvor auf der Grundlage des umbauten Raums, die anteiligen Kosten zuzuordnen.

Fluchtwege, gemeinsame Verkehrsflächen:

Eine im Verbindungsbau zum Hinterhaus liegende Büroeinheit hatte den behördlich vorgeschriebenen Fluchtweg und Personaleingang im Hausflur des Vorderhauses in der ersten Etage und wurde mit der dazugehörigen Mietfläche nicht an den Kosten für den Hausflur und den Aufzug beteiligt. Auch wenn es sich nur um einen Fluchtweg handelte ist die davon profitierende Mietfläche Kostenträger für alle Kosten dieses Hausflures und des Aufzuges.

Im Kellerraum dieses Vorderhauses hatte ein anderer Mieter des Hinterhauses die Personaltoilette gemietet. Auch die Fläche dieses Mieters war als Kostenträgerfläche bei der Kostenverteilung für die Kosten des Hausflures und des Aufzuges zu berücksichtigen.

Etwas anders sah es bei der dritten Variante in diesem Objekt aus. Ein externer Dritter hatte im Kellerraum eine Lagerfläche gemietet und wurde überhaupt nicht an den Mietnebenkosten beteiligt, weil der Eigentümer glaubte, dass Mietnebenkosten im Keller nicht zu berücksichtigen seien. Richtig war, dass dieser Keller Kostenträgerfläche, wie jede andere Mietfläche war, und zusätzlich an den Aufzugskosten und den sonstigen Flurkosten zu beteiligen war, weil der Aufzug bis ins Kellergeschoss ging und vom Mieter des Kellers genutzt werden konnte. Dieser externe Mieter hatte aber noch eine Nebenfolge verursacht. Für die Hausflur- und Aufzugskosten war eine eigene Abrechnungsgruppe zu bilden und jeder Nutzer des Hausflures mit den anteiligen Kosten, verteilt auf die anliegende Mietfläche zu belasten.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Die anteiligen Kosten für den Hausflur und den Aufzug reduzierten sich für die bisher allein belasteten Anlieger um über 60 %, weil die Flächen der nach Korrektur zusätzlich zu belastenden Anlieger wesentlich größer waren als die der anderen Mieter, die vorher allein Kostenträger waren.

Vermietete Parkplätze:

Im Hinterhof gab es zu einem Pauschalpreis, inklusiv Mietnebenkosten vermietete Parkplätze, die an unterschiedliche Mieter gegen Entgelt vermietet waren. Diese Parkplätze wurden durch die beiden Toreinfahrten des Vorderhauses verkehrsmäßig erschlossen. An den Mietnebenkosten wurden diese Parkplätze überhaupt nicht beteiligt. Dies war so nicht haltbar. Die Beteiligung der Parkplätze an die Grundsteuer, Hausversicherung, Hausmeisterkosten, Straßenreinigung usw. war die Folge. Grundlage war die Fläche der Parkplätze ohne Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsflächen, die von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt wurden.

Tresorräume, Arbeitsräume im Kellergeschoss:

In dem Objekt gab es auch eine Bankfiliale, die Räume vom Keller bis zur ersten Etage nutzte. Im Erdgeschoss war eine Öffnung in der Kellerdecke von ca. vier mal vier Meter mit einer großen Freitreppe, die in das Kellergeschoss führte, in dem sich der Tresorraum und diverse offene, räumlich nicht abgetrennte Arbeitsplätze in der Registratur befanden. Die Beheizung der Räume im Kellergeschoss erfolgte durch die offene Schalterhalle von oben. Im abgeschlossenen Tresorraum befand sich ein Heizkörper, der dem beauftragten Wärmemessdienstunternehmen nicht bekannt und deshalb nicht mit Messeinrichtungen ausgestattet war. Der Eigentümer glaubte die Kellerräume nicht bei der Heizkostenabrechnung berücksichtigen zu müssen, weil diese nach seinem Verständnis nicht beheizt und im übrigen nicht zu berücksichtigende Kellerräume waren. Falsch, wie die vorstehende Beschreibung



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

zeigt. Der Schalterraum und die zur Freitreppe nach oben offenen Räume waren Kostenträger im Rahmen der Mietnebenkostenabrechnung inklusiv Heizung. Lediglich der Tresorraum hätte bei den Heizungskosten ausgeklammert werden können, wenn es dort keinen Heizkörper gegeben hätte. Wegen der fehlenden Erfassungseinrichtung mussten in diesem Raum die Verbrauchswerte noch zusätzlich berechnet und berücksichtigt werden.

Auch dieser Fall zeigt, dass die NMV (Neubaumietenverordnung), die II. BV (zweite Berechnungsverordnung) oder die WohnflächenV als Hilfsinstrumente allein nicht geeignet sind, in derartigen, sehr komplizierten innerstädtischen Immobilien die Mietnebenkosten gerecht zu verteilen. Eine örtliche Nachschau ist im Regelfall als Ergänzung erforderlich.

Es kommt außerhalb der vorstehenden Beispiele sehr oft vor, dass Mietflächen eines Objektes überhaupt nicht in der Mietnebenkostenabrechnung berücksichtigt werden. Meist sind dies Flächen, wie Parkplätze, Garagen, Lagerräume, genutzte Speicherräume, usw., die in der irrigen Annahme, dass sie keine Kosten verursachen, nicht eingerechnet werden. Parkplätze und Garagen auf dem Grundstück müssen mit den dazugehörigen Zufahrten gereinigt und von Schnee geräumt werden. Auch die Gebäudeversicherung, Grundsteuern und sonstige Grundabgaben fallen auf diesen Flächen an. Sinngemäß gilt dies auch für Speicherräume, Lagerräume und Werkstätten auf dem Grundstück. Dies zum Teil jeweils mit einer anderen Auswirkung auf die umzulegenden Kosten.

Mehrfach habe ich in meiner Sachverständigenpraxis ganze Etagen gefunden, die z.B. als Wohnstudio genutzt, mit Heizkörpern ausgestattet waren, aber weder vom Wärmemessdienstunternehmen, noch vom Vermieter in die Heizkosten- oder Mietnebenkostenabrechnung einbezogen wurden.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

In einem konkreten Fall wurde eine 4-geschossige Hochgarage vorgefunden, deren Flucht- und Zuwege durch ein mehrgeschossiges, darunter liegendes Einkaufszentrum gingen. Die Hochgarage wurde verpachtet und die Nebenkosten für diese Hochgarage zum Teil pauschaliert. Die Unterhaltung der Zugänge und der Fluchtwege wurde den Ladenmietern über die Mietnebenkostenabrechnung auferlegt. Durch die Kostenentlastung der Hochgarage erwirtschaftete diese Jahresüberschüsse im Millionenbereich, während die Ladenmieter im Regelfall hohe Verluste hatten. Ähnlich sah die Situation in einem anderen Einkaufszentrum bei einer Tiefgarage aus, deren Fluchtwege durch die Ladenstraße gingen und von den dortigen Mietern kostenmäßig getragen wurden. Fluchtwege sind wie alle Verkehrsflächen, Aufzüge und Rolltreppen einzeln zu betrachten und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Funktion für Nebenkostenzwecke einzuordnen.

Wesentlich für die zu treffende Entscheidung ist die Lage der jeweiligen Fläche und wie diese genutzt wird. Wenn zum Beispiel der Fluchtweg eines Erdgeschossmieters in ein sonst von ihm nicht zu begehendes Treppenhaus mündet, ist er an den Mietnebenkosten der übrigen Anlieger des Flures zu beteiligen. Ein u.a. als Tresor und Aktenraum genutzter Kellerraum mit offener Freitreppe in die Schalterhalle einer Bank im Erdgeschoss ist voll in die Kostenverteilung inklusiv Heizkostenabrechnung einzubeziehen. Dies sind nur einige Beispiele von Tausenden, mit denen die grundlegende Problematik dargelegt werden soll.

Der § 7 (2 der Heizkostenverordnung) regelt die Umlagefähigkeit der Betriebskosten der zentralen Heizanlage auf die Nutzer. Danach kann nicht jede Kostenposition in die Heizkostenabrechnung aufgenommen werden, sondern nur die dort ausdrücklich genannten.

Bei der Verrechnung der Brennstofflieferungen in der Heizkostenabrechnung an die Nutzer ist zu beachten, dass nur



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

die Kosten der tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffe abgerechnet werden können. Entscheidend ist nicht das Datum der Lieferung, sondern der Verbrauch. Das verdient vor allem bei Ölanlagen Beachtung. Ein eventueller Rest am Ende der Abrechnungsperiode muss von den Lieferungen abgezogen werden, er taucht dann als Anfangsbestand in der nächsten Abrechnungsperiode wieder auf. Aus meiner Praxis kenne ich Fälle, wo Lieferungen aus anderen Abrechnungsperioden eingerechnet wurden und dies erst bei der sachverständigen Überprüfung auffiel. Auch Rechnungsbeträge über behauptete Rechnungen, die es nicht gab sind mir schon aufgefallen. In einem, für eine Staatsanwaltschaft geprüften Fall, ist zwischenzeitlich die strafrechtliche Verurteilung erfolgt. Hier konnte mehrjähriges vorsätzliches Handeln mit einer erheblichen kriminellen Energie nachgewiesen werden.

Es ist auch nicht zulässig, für billig eingekaufte Brennstoffbezüge eventuell höhere, aktuelle Energiekosten zu berechnen. Die Kosten der Heizölbevorratung hat der Gebäudeeigentümer zu tragen. Durch die Abverlangung von Abschlagszahlungen von den Nutzern kann er seine Kapitalkosten senken.

Vorsicht aber bei den Tricks vieler gewerblicher Wärmelieferer. Häufig gilt hier, dass die Grundkosten = Leistungspreis mit 60% plus x festgelegt werden. Die Grundkosten sind der Kostenanteil, der auch ohne Verbrauch gezahlt werden muss. Nicht zu beanstanden wäre ein Grundkostenanteil, entwickelt aus dem Wärmebedarf des Gebäudes, der ca. 40% der Gesamtkosten umfasst. Alles was darüber hinaus geht ist mit einer Gelddruckmaschine zu vergleichen, die ausschließlich zu Lasten der Mieter arbeitet. Zum Thema Wärmelieferung verweise ich auf meine ausführlichen Ausarbeitungen zu § 1 Abs.1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung weiter oben.

Interessant ist, dass der vom Vermieter gekaufte Zähler bisher nicht zu den umlegungsfähigen Kosten zählt. Dies hat sich mit der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

neuen Fassung der HeizkV geändert. Ein vernünftig handelnder Vermieter beschafft die Zähler selbst, statt diese zu mieten. Er spart verteilt auf 5 Jahre insgesamt ca. 60% der Aufwendungen. Ein wirtschaftlich weitsichtig handelnder Vermieter stellt im Übrigen sicher, dass bei einem Neubau an den Zuleitungen für Warmwasser, Kaltwasser und Heizenergie die insgesamt je Wohneinheit gemessenen Verbrauchswerte durch zwei Wasseruhren und einen Wärmezähler erfasst werden. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip gelten zwar als die kostengünstigsten Systeme, aber nur dann, wenn man die ganzen Nebenkosten in Verbindung mit den Messtechnikunternehmen nicht einbezieht. Einen Wärmezähler und zwei Wasseruhren abzulesen, das schafft jeder Hauswart. Die Meldung der Zählerwerte könnte man auch dem Mieter übertragen und die Kontrolle auf Stichproben beschränken. Auch die großen Stromversorger machen es mit der Erfassung der Zählerwerte durch die Verbraucher seit Jahren vor. Was dann noch je Abrechnungseinheit erforderlich ist, leistet ein speziell hierfür entwickeltes Datenblatt auf Basis EXCEL, welches von einem geübten Anwender für ein Objekt mit acht Wohnungen in ca. eine Stunde zu entwickeln ist. Dies selbstverständlich unter Berücksichtigung aller anderen Nebenkosten. Die Abrechnungskosten wären erheblich günstiger und es hat den Nebeneffekt, dass diese Abrechnungen auch stimmen. Für zukünftige Fernablesungen der Verbrauchswerte sollte natürlich in der unmittelbaren Zählernähe eine Telefonleitung, mindestens KAT 5 verlegt werden, damit man für die Möglichkeit der Fernablesung vorbereitet ist. Die Selbstablesung funktioniert natürlich nicht in Wohngebieten, in denen auch der Mitarbeiter der Wärmemessdienstunternehmen dazu neigt einen Waffenschein zum persönlichen Schutz zu beantragen. In diesen Gebieten lässt sich mit Wohnungen allerdings auch nichts verdienen. Die Möglichkeit der Fernablesung könnte jedoch in diesen Liegenschaften trotz höherer Kosten schon jetzt genutzt werden, weil Ableser dort immer mehrfach erscheinen müssen, was auch Geld kostet



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Auch bei Wärmelieferungen, z.B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerkbetreibern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 7 schon beschrieben. Weil es aber hier nicht zu den Umwandlungsverlusten durch Verbrennung kommt, kann bei Fernwärmeanlagen im Regelfall davon ausgegangen werden, dass der Grundkostenanteil in Richtung 30% liegt. Ausnahme wiederum, die aus der sozialistischen Zeit stammenden Plattenbauten mit Einrohrheizungen. Hier ist ein Grundkostenanteil von 50% als Regelfall zu empfehlen.

Zur Wärmelieferung im Sinne von Nahwärmekonzepten verweise ich auf meine Ausführungen unter 1.1 der Heizkostenverordnung oben. Hier führt die Anwendung der Heizkostenverordnung im Regelfall zu unbilligen Ergebnissen im Sinne der §§ 315 ff BGB, weil der Grundkostenanteil bei Wärmelieferung regelmäßig höher ist, als nach der Heizkostenverordnung verrechnet werden darf.

Bei Wärmelieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Wärmeerzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter - Entgelt für die Wärmelieferung - ist z.B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Grund-, Arbeits- und Leistungspreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergabestation anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind. Aber auch hier ist kritisch zu prüfen ob die Vereinbarungen mit dem Fernheizwerk noch dem Verbrauchsverhalten im beheizten Objekt entsprechen.

Sehr häufig habe ich festgestellt, dass die Verträge mit dem Wärmelieferanten trotz durchgeführter Energieeinsparungsmaßnahmen nicht angepasst wurden.

Vorsicht aber auch bei Fernwärme- und zentralen Heizanlagen oder Heizhäusern und/oder Wärmelieferverträgen. Konkret hatte



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

ich einen Fall, wo das Heizhaus aus dem Bestand einer der NH-Gesellschaften (Neue Heimat) stammte und anteilig vom nachfolgenden Eigentümer mit den historischen Investitionskosten als Teil der Heizkosten verrechnet werden sollte. Das war so nicht zulässig, weil die Anschaffungskosten für dieses Heizhaus nur mit dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs verrechnet werden durften. Dieser lag, ähnlich wie bei Konkursverkäufen, bei nur ca. 20% der historischen Investitionskosten.

Auch in den Neuen Ländern habe ich oft festgestellt, dass die dort weit verbreiteten Heizhäuser mit Verteilungsleitungen, die in der Regel für nichts von der Wohnungsgesellschaft übernommen, aber mit angenommenen fiktiven Baukosten in die Fernwärmekosten eingerechnet wurden.

Diese beiden Fälle riechen schon stark strafrechtlich, allerdings, ohne dass die Abrechnungsverantwortlichen sich im Unrecht sahen. Weshalb das erste Beispielsverfahren auch erst beim Oberlandesgericht endete.

Richtig problematisch für den Verbraucher ist die Wärmelieferung in der Form, wo nur die Heizanlage im Haus auf den Wärmelieferer übertragen wird. Die damit verbundenen Auswirkungen habe ich in der Folge zum §1 Abs. 1 Nr. 2 kommentiert.

Allgemeine Anmerkungen zum § 7 der Heizkostenverordnung
Vorsicht auch bei Brennstoffrechnungen, die in der Regel dem Wärmemessdienstunternehmen vom Vermieter gemeldet und nahezu ungeprüft für die Abrechnung übernommen werden. In einem für eine Staatsanwaltschaft bearbeiteten Fall konnte nachgewiesen werden, dass ein Eigentümer über einen Zeitraum von acht Jahren die Ölrechnungen von zwei Häusern auf ein Haus verrechnet hatte.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Weitgehend unberücksichtigt blieb bisher, dass Wärmemessdienstunternehmen oft im Wettbewerb mit anderen Anbietern den Bauträgern und Eigentümern hohe Baukostenzuschüsse gewähren, um z.B. den Auftrag für die Installation der eigenen Wärmemengenmessgeräte und den entsprechenden weitergehenden Dienstleistungsvertrag zu erhalten. Refinanziert wird ein solcher Baukostenzuschuss dann über erhöhte Mietzahlungen für die Messgeräte in den meist vereinbarten zehn Vertragsjahren. In solchen Fällen kann natürlich nur der ortsübliche Mietwert der Messgeräte auf die Mieter umgelegt werden, oder alternativ der Baukostenzuschuss und sonstige erhaltene Vorteile den Mietern über die Mietnebenkostenabrechnungen gutgeschrieben werden.

Ähnlich sieht die Situation bei Koppelverträgen für Gaslieferungen und der Vermietung von Gastanks aus. Einige Gaslieferanten versuchen hier über sehr günstige, nicht kostendeckende Mietkonditionen, sich meist über einen Zehnjahreszeitraum das ausschließliche Lieferrecht für Gas zu sichern. Führt die Anmietung eines Gastanks zu deutlich erhöhten Gasbezugspreisen, kann nur der ortsübliche Tagespreis anderer Lieferanten, die keinen Gastank vermietet haben, bei der Mietnebenkostenumlage berücksichtigt werden.

Sehr häufig kommt es auch vor, dass ganze beheizte Ebenen im Dachgeschoss oder im Untergeschoss, bei der Flächenberechnung fehlen, obwohl die Wärmemengenzähler jedes Jahr abgelesen werden.

Erst in 2001 habe ich es in meiner Sachverständigenpraxis erlebt, dass ich einen Wärmemengenzähler aus 1983 antraf, der seit 1989 außerhalb der Eichgültigkeitsdauer lag. Derartige gravierende Feststellungen sind auch in meiner Praxis selten, aber fehlende Messgeräte, oder solche, die einige Jahre aus der Eichgültigkeitsdauer sind, das erlebe ich mehrmals jährlich. Es lohnt sich also gelegentlich einmal die Wärmemengenmessgeräte daraufhin zu überprüfen, ob diese überhaupt noch geeicht sind.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Gesetzlich gilt, dass Geräte die außerhalb der Eichgültigkeitsdauer sind, deren Messergebnisse für Abrechnungszwecke nicht mehr genutzt werden dürfen. Auch in diesem Zusammenhang wird noch einmal auf meine Homepage <http://www.Mietnebenkosten.com> verwiesen. Die Abrechnung auf der Basis unzulässiger Messergebnisse ist also nicht fällig.

Hinweis: Dass EichG ist seit den 1.01.2015 durch europäisches Recht ersetzt worden. Dies in den Folgen bei Fehlverhalten mit zum Teil noch gravierenderen Folgen für den Anwender der eichpflichtigen Messgeräte.

Gesetzestext:

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(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 Absatz 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 Aufbereitungstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Absatz 2.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Auch bei der Erzeugung von Warmwasser entstehen Verluste, die nicht vom Verbrauch des Einzelnen abhängig sind und die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

deshalb, genau so wie bei den Heizkosten, mindestens 30 % und zu höchstens 50 % nach Grundkostenanteilen verteilt werden sollen.

Ergänzend zu beachten ist, dass ab dem 1.01.2014 der Energiebedarf für die Erwärmung des Warmwassers gemessen werden muss.

Besonders die Abkühlung des Warmwassers in Zirkulationsleitungen verursacht hohe Wärmeverluste. Auch bei der immer moderner werdenden Methode der Elektobegleitheizung sind die Stromkosten kaum geringer, als die Wärmeverluste bei Zirkulationen. Besonders im Sommer, wenn die Heizanlage nur zur Erzeugung von Warmwasser angestellt ist, entstehen erhebliche Verluste durch die dann gegebene Überkapazität der Heizanlage. Die Kostenumlage auf alle Bewohner wird über die Abrechnung mit Grundkosten abgedeckt. Besonders zu beachten ist, dass bei älteren Rohrleitungsanlagen mit zum Teil nicht oder nur schwach isolierten Steigeleitungen, die Wärmeverluste so gravierend sind, dass eine Grundkostenverteilung mit 50% zu empfehlen ist.

Der letzte Teilsatz des § 8 (1) schreibt vor, nach welchem Maßstab die vom Verbrauch unabhängigen Kosten (Grundkosten) zu verteilen sind. Zulässig bei Warmwasser ist nur die (gesamte) Wohn- oder Nutzfläche in m².

Eine Abrechnung der Warmwasserkosten nach Personenzahl ist weder bei dem Grundkostenanteil noch bei dem Verbrauchskostenanteil zulässig. Es dürfte in der Praxis auch Schwierigkeiten bereiten die doch häufig wechselnde Nutzeranzahl, speziell in größeren Gebäuden, korrekt zu erfassen. Auch sogenannte Hahnanteile (nach der Anzahl der Zapfstellen) sind unzulässig.

Aus der Praxis kenne ich auch den Fall, wo in einem großen gemischt genutzten Objekt, welches vor der Geltung der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Heizkostenverordnung gebaut wurde, das Warmwasser unverändert mit Plattenwärmetauschern in der Mietfläche aus dem Heizkreislauf ausgekoppelt wurde. Zunehmend schieden die gewerblichen Einheiten aus dieser Art der Versorgung aus und erzeugten ohne Änderung der Rohrleitungen das warme Wasser durch elektrisch betriebene Heizgeräte. Die verbleibenden Nutzer trugen allein die Abstrahlungsverluste aus dem Verteilungsnetz. Hinzu kam der Nachteil, dass bei dieser Art der Warmwassererzeugung das gesamte Rohrleitungsnetz, 24 Stunden am Tag mal 365 Tage ohne Nachtabenkung und ohne Außentemperatursteuerung, wegen der Erzeugung des Warmwassers aus dem Heizwasser, mit einer Temperatur von 80 bis 90 Grad Celsius gefahren werden musste. Unzulässig war natürlich der Ausstieg, der nicht mit Warmwasser versorgten Flächen aus der Grundkostenbelastung. Dies wurde gerichtlich korrigiert.

Im Prinzip sind bei den Warmwasserkosten die gleichen Kostenarten umlagefähig, wie schon bei den Heizkosten unter § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung genannt. Zusätzlich aufgenommen sind aber in § 8 Abs. 2 die besonderen, nur bei der Warmwasserversorgung anfallenden Kosten. Das sind:

- *Kaltwasserkosten für Warmwasser, einschließlich der Grund- und -Abwassergebühren,*
- *Zählermieten,*
- *Kosten für Zwischenzähler*

und Kosten für Wasseraufbereitungsanlagen, wie z.B. Enthärtungen oder Filter, inklusive der ggf. notwendigen Zusatzstoffe.

Wichtig ist der Zusatz - sofern sie nicht gesondert abgerechnet werden - . Rechnet der Gebäudeeigentümer z.B. die



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Kaltwasserkosten für Warmwasser schon in einer separaten Nebenkostenabrechnung mit den Nutzern ab, dann kann er sie nicht noch mal in der Warmwasserkostenabrechnung verlangen. Für alle Kostenarten gilt, dass sie in der Warmwasserkostenabrechnung berechnet werden dürfen, sie müssen es aber nicht.

Interessant ist, dass der vom Vermieter gekaufte Zähler nicht zu den umlegungsfähigen Kosten zählt. Es ist nicht auszuschließen, dass dies ein Ergebnis des Einflusses der großen Wärmemessdienstunternehmen auf die Gesetzgebung ist, welche gerade im Bereich der Zählermiete das ganz große Geschäft machen. Dennoch kauft ein vernünftig handelnder Vermieter die Zähler selbst, statt diese zu mieten. Auch wenn er diese Zähler selbst bezahlen muss, spart er insgesamt ca. 60% der Aufwendungen. Es müsste möglich sein, den Wegfall der hohen Zählermieten aus der Heizungs-, Warmwasser- und Kaltwasserabrechnung durch eine geringfügig erhöhte Miete auszugleichen. Die Übernahme der Zählerkosten durch den Vermieter wäre auch bei der Mietfestsetzung im Rahmen eines Mietspiegels regelmäßig durch einen Zuschlag zu berücksichtigen, weil durch die Übernahme der Zählerkosten allein die Heizkosten schon um 15% bis 30% sinken können. Ein wirtschaftlich weitsichtig handelnder Vermieter stellt im Übrigen sicher, dass bei einem Neubau an den Zuleitungen für Warmwasser, Kaltwasser und Heizenergie die insgesamt je Wohneinheit gemessenen Verbrauchswerte durch zwei Wasseruhren und einen Wärmezähler erfasst werden können. Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip gelten zwar als die kostengünstigsten Systeme, aber nur dann, wenn man die ganzen Nebenkosten in Verbindung mit den Messtechnikunternehmen nicht einbezieht. Einen Wärmezähler und zwei Wasseruhren abzulesen, das schafft jeder Hauswart. Die Meldung der Zählerwerte könnte man auch dem Mieter übertragen und die Kontrolle auf Stichproben beschränken. Auch die großen Stromversorger machen dies mit der Erfassung der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Zählerwerte durch die Kunden vor. Was dann noch je Abrechnungseinheit erforderlich ist, leistet ein speziell hierfür entwickeltes Datenblatt auf Basis EXCEL, welches von einem geübten Anwender für ein Objekt mit acht Wohnungen in ca. eine Stunde zu entwickeln ist. Dies selbstverständlich unter Berücksichtigung aller anderen Nebenkosten. Die Abrechnungskosten wären erheblich günstiger und es hat den Nebeneffekt, dass diese Abrechnungen auch stimmen. Für zukünftige Fernablesungen der Verbrauchswerte sollte natürlich in der unmittelbaren Zählernähe eine Telefonleitung, mindestens KAT 5 verlegt werden, damit man für die Möglichkeit der Fernablesung vorbereitet ist. Die Selbstablesung funktioniert natürlich nicht in Wohngebieten, in denen auch der Mitarbeiter der Wärmemessdienstunternehmen dazu neigt einen Waffenschein zum persönlichen Schutz zu beantragen. In diesen Gebieten lässt sich mit Wohnungen allerdings auch nichts verdienen. Die Möglichkeit der Fernablesung könnte jedoch in diesen Liegenschaften trotz höherer Kosten schon jetzt genutzt werden, weil Ableser dort immer mehrfach erscheinen müssen, was auch Geld kostet.

Auch bei Warmwasserlieferungen, z.B. von Fernheizwerken oder gewerblichen Heizwerksbetreibern, gilt die Aufteilung der einheitlich entstandenen Betriebskosten in Grund- und Verbrauchskosten, wie in Absatz 1 des § 8 schon beschrieben. Der Trick bei gewerblichen Wärmelieferern ist hier aber häufig, dass die Grundkosten = Leistungspreis mit 60% plus x festgelegt werden. Die Grundkosten sind der Kostenanteil, der auch ohne Verbrauch gezahlt werden muss. Nicht zu beanstanden wäre ein Grundkostenanteil entwickelt aus dem Wärmebedarf des Gebäudes der ca. 40% der Gesamtkosten umfasst. Alles was darüber hinaus geht ist mit einer Gelddruckmaschine zu vergleichen, die ausschließlich zu Lasten der Mieter arbeitet. Zum Thema Wärmelieferung verweise ich auf meine ausführlichen Ausarbeitungen zu § 1 Abs.1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung weiter oben.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Bei Warmwasserlieferungen entstehen andere Kosten, als bei einer Warmwassererzeugung im eigenen Gebäude. Absatz 4 regelt, welche Kostenpositionen in diesem Fall an den Nutzer berechnet werden dürfen. Unter - Entgelt für die Warmwasserlieferung - ist z.B. bei Fernheizungsanlagen die Berechnung von Leistungs-, Arbeits- und Messpreisen zu verstehen. Außerdem dürfen auch die Kosten verteilt werden, die im Gebäude nach der Übergabestation anfallen. Darunter sind alle Positionen zu verstehen, die schon in Absatz 2 genannt sind, wie z.B. Kaltwasser für Warmwasser und Zählermiete.

Insgesamt ist aber zu beachten, dass Isolierdefizite in den Verteilungsanlagen dazu führen können, dass ein Abzug wegen des Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit denkbar ist. In meiner Praxis wurde nach meiner Begutachtung für Isolierdefizite an der Zirkulationsleitung und an den Stichleitungen zur Versorgung der Wohnebenen ein Abzug von 25% rechtlich durchgesetzt. Bei neueren Anlagen, für welche die Heizungs-Anlagenverordnung gilt, kann bei Isoliermängeln auch ein Bußgeldtatbestand verwirkt sein.

Gesetzestext:

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmezähler zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 2,5 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})$$

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m³);

die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius (°C).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 32 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \text{ A}_{\text{Wohn}}} \cdot A_{\text{Wohn}}$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A_{Wohn}) zu Grunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und

bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.

(3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummetern nach der Gleichung

$$B = Q$$



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

H_i

zu bestimmen. Dabei sind zu Grunde zu legen

die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;

der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10	kWh/l
Schweres Heizöl	10,9	kWh/l
Erdgas H	10	kWh/ m^3
Erdgas L	9	kWh/ m^3
Flüssiggas	13	kWh/kg
Koks	8	kWh/kg
Braunkohle	5,5	kWh/kg
Steinkohle	8	kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1	kWh/kg
Holzpellets	5	kWh/kg
Holz hackschnitzel	650	kWh/SRm.

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, so sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Absatz 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Absatz 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts Anderes bestimmt oder zulässt.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Versorgt eine zentrale Heizanlage ein Gebäude gleichzeitig mit Heizenergie und Warmwasser, dann müssen die einheitlich entstandenen Kosten auf diese beiden Abrechnungsbereiche aufgeteilt werden. Je nach Messausstattung und Energieart gibt es für diese Aufteilung verschiedene Möglichkeiten, die in den



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Absätzen 2 und 3 erläutert sind bis einschließlich 2008 wie folgt anzuwenden:

Die anteiligen Heizkosten einer zentralen Heizanlage ergeben sich dann aus:

$$\begin{aligned} & \textbf{Einheitlich entstandene Betriebskosten} \\ & \textbf{minus errechnete Warmwasserkosten} \\ & \text{-----} \\ & \textbf{= Heizkosten} \end{aligned}$$

Lassen sich einzelne Kostenpositionen dagegen direkt den Heiz- oder Warmwasserkosten zuordnen, so ist zuerst die Abtrennung aus den einheitlich entstandenen Kosten zu machen. Dann sind die Direktkosten den errechneten Bereichskosten hinzuzurechnen. Ein typisches Beispiel dafür sind die Kaltwasserkosten für Warmwasser. Sie sind direkt den Warmwasserkosten hinzuzurechnen. Achtung aber, ab dem 1.01.2014 muss der Energieaufwand für die Erwärmung des Heizwassers mit einem Wärmemengenzähler gemessen werden.

Um nach diesem Verfahren die Kosten aufteilen zu können, müssen zuerst die anteiligen Warmwasserkosten nach den folgenden Berechnungsmethoden ermittelt werden. Dabei erläutert Absatz 2 die Warmwasserabtrennung bei Öl-, - Gas- und Kohleanlagen, Absatz 3 die Abtrennung bei Wärmelieferungen (z.B. bei Fernheizung).

Dieses Abtrennungsverfahren wird bei öl-, gas- und kohlebefeuerten Heizanlagen verwendet. Über die Formel wird unter Berücksichtigung der aufbereiteten Warmwassermenge, der Warmwassertemperatur und des verwendeten Brennstoffs zuerst die Brennstoffmenge für die Warmwasseraufbereitung errechnet. Aus meiner Sachverständigenpraxis kenne ich einen Fall bei dem in einem Versorgungsgebiet so groß wie Rheinland-Pfalz vom Wärmemessdienstunternehmen das Erdgas Typ H eingerechnet



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

wurde, tatsächlich aber Erdgas Typ L geliefert wurde. Es waren alle Berechnungen in diesem Gebiet falsch. Das Unternehmen hatte Glück, die Klage wurde aus anderen Gründen zurückgenommen und die Medien merkten nichts, obwohl dort dicke Schlagzeilen möglich waren. Dieses Problem entfällt ab dem 1.01.2014, weil die Energie für die Warmwasserbereitung dann gemessen werden muss.

Grundsätzlich mussten die Voraussetzungen für eine Verbrauchserfassung des gesamten Warmwassers geschaffen werden, was sich schon durch den Einbau eines Kaltwasserzählers im Zulauf zum Boiler bis 2013 ermöglichen lässt. Da auch der Warmwasserverbrauch der Nutzer nur noch mit Warmwasserzählern erfasst werden darf, ergibt sich auch dabei aus der Summe aller Verbrauchsmessungen ein Gesamtverbrauch an Kaltwasser. Die Heizkostenverordnung erlaubt bis 2013 noch eine Berechnung des Energieaufwandes für die Erwärmung des Brauchwassers. Ab dem 1.01.2014 muss ein Wärmemengenzähler für die Messung installiert sein.

In Absatz 3 ist die Berechnung der anteiligen Warmwasserkosten bei Wärmeversorgungen erläutert. Danach sind die gemessenen Wärmemengen für die Warmwasserbereitung zugrunde zu legen. Um die Wärmemenge (nicht die Warmwassermenge) zu erhalten, ist aber ein Wärmezähler erforderlich. Dieser Wärmezähler, der vor dem Wärmetauscher (Boiler) installiert sein muss, erfasst die tatsächliche Energieabgabe vom Fernheizanschluss an das Warmwasser in physikalischen Einheiten (Megawattstunden MWh oder Kilowattstunden kWh). Aus dieser Wärmemenge, multipliziert mit dem Einzelpreis (z.B. je MWh), lassen sich die Aufbereitungskosten für das warme Wasser errechnen. Manche Fernheizwerke weisen ihren Kunden auf der Schlussrechnung die getrennten Beträge für Heizkosten und Warmwasserkosten aus. Ist das der Fall, so werden diese Zahlen zur Aufteilung verwendet.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

In der Regel ist nur bei großen Liegenschaften ein Wärmehähler vorhanden, der den Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung erfasst. Deshalb enthielt die Heizkostenverordnung in der alten Fassung vor dem 1.01.2009 eine Formel zur Errechnung der Wärmemenge, ausschließlich aus der gemessenen Warmwassermenge. Dieses Verfahren ist an dem 1.01.2014 nicht mehr zulässig. Für die Messung des Energieeinsatzes zur Wassererwärmung muss ein Wärmemengenzähler installiert werden.

Der Absatz 4 erläutert, dass die ermittelten Bereichskosten für Heizung und Warmwasser nach den Vorschriften der §§ 7 und 8 der Heizkostenverordnung weiterzuverteilen sind, also mit Grund- und Verbrauchskosten auf die Nutzer. Unter - soweit nichts anderes bestimmt ist - wird die Möglichkeit gemeint sein, nach § 10 der Heizkostenverordnung in Ausnahmefällen mehr als 70 % nach dem individuellen Verbrauch abzurechnen.

Allgemeine sonstige Anmerkungen aus meiner Sachverständigenpraxis

Heizkostenabrechnung:

Heizkostenabrechnungen sind oftmals falsch. Dies oft auch dann, wenn professionelle Abrechnungsfirmen diese erstellt haben.

Bei dem oft vorhandenen Glauben an die per Datenverarbeitung hergestellten Abrechnungen, „da wird schon alles stimmen“, wird sehr oft übersehen, dass manche Abrechnungsunternehmen den Wünschen des Vermieters in für mich unvertretbarer Weise entgegen kommen. Abrechnungen, die nach dem Augenschein im normalen DV-Durchlauf erstellt wurden, werden tatsächlich manuell an unterschiedliche Wünsche der Auftraggeber (in der Regel Vermieter) angepasst. Von Mietern wird häufig übersehen, dass die Energiekosten bei einer leitungsgebundenen Versorgung jährlich verrechnet wird, die Messwerte für die verbrauchte Wärme, abweichend davon im Januar bis Dezember abgelesen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

werden. Ein Jahresvergleich der Wärmekosten je KW bringt wegen der unterschiedlichen Zeiträume bei den Liefer- und Verbrauchszeiträumen natürlich nichts.

Besonders auffällig ist es, wenn die Messdienstunternehmen mit einer hoch entwickelten Kreativität versuchen Fehler in der Abrechnung zu verdecken.

Beispiel aus meiner Praxis:

Die Erfassungsgeräte für die Heizkostenabrechnung wurden erst während der Mietzeit installiert. Abrechnungstechnisch wurden auf Grundlage der Energieabrechnungen und des Heizöleinsatzes die KW-Werte errechnet und in die Abrechnung manuell so eingearbeitet, als ob eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung erstellt wurde.

Um die Täuschung perfekt zu machen, wurden sodann die errechneten KW-Werte durch zwei geteilt, eine Hälfte nach Qm-Werte umgelegt und die andere Hälfte in der Abrechnung als gemessen dargestellt.

Darüber hinaus werden in der Regel den Abrechnungsunternehmen die Verteilungsgrundlagen (Flächen, Personen, manchmal auch Ablesewerte) und Rechnungsbeträge (Brennstoffe, Wartung) von den Vermietern zur Verfügung gestellt und ungeprüft durch die Abrechnungsunternehmen übernommen. Selbst die wiederholte Berücksichtigung von Rechnungen aus dem Vorjahr habe ich schon festgestellt. Dazu gehörten auch Flächendifferenzen von bis zu 100% in großen Objekten, bezogen auf einzelne Mietflächen. Dass einzelne in die Heizkostenabrechnung einzubeziehende Räume nicht eingerechnet wurden, ist ebenfalls nicht selten. Auch die Überschreitung der Eichgültigkeitsdauer bei den Messgeräten kommt häufiger vor, als man gemeinhin annehmen würde. Ist die Heizenergie nicht analog der Heizkostenverordnung abgerechnet worden, regelt sich die weitere Behandlung der Abrechnung nach § 9 a in Verbindung mit § 12 dieser Verordnung. Insbesondere ist



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

dort die Abrechnungsweise und der pauschal zulässige Abzug durch den Mieter geregelt.

In einem Rechtsstreit wegen gewerblicher Miete vor dem Landgericht Bayreuth Aktenzeichen 31 O 133/11 hat dieses Gericht keine Heizkostenumlage zugelassen, weil der Vermieter gegen diverse Pflichten nach der HeizkV verstoßen hat.

Die Anwendung der Heizkostenverordnung ist zwingendes Recht und kann vertraglich nicht eingeschränkt werden.

Energieerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung oder Solaranlagen:

Bei der Eigengewinnung von elektrischer und thermischer Energie durch den Vermieter in BHKW's (Blockheizkraftwerke), Wärmepumpen oder Solaranlagen ist es oft strittig, welche Kosten im Rahmen der Mietnebenkostenabrechnung weiterbelastet werden können. Unzulässig ist es, wenn der Betreiber solcher Anlagen einfach die Verrechnungspreise der regionalen Energieversorger übernimmt und diese seinen Mietern über die Mietnebenkostenabrechnung berechnet. Grundsätzlich sind die Investitionskosten in derartige Anlagen nicht als Betriebskosten ansetzbar.

Aber auch hier gibt es für den Vermieter Wege um auch die Investitionskosten zu Lasten der Mieter zu verrechnen. Dies kann im Einzelfall nur örtlich unter Einbeziehung aller bestehenden Vereinbarungen entschieden werden. Zusätzlich gilt der Grundsatz erst Denken, Planen und Organisieren und dann ggf. Installieren. In der Praxis gilt nach meinen Feststellungen oft die umgekehrte Reihenfolge, die dann zu hohen Verlusten für den Vermieter führt.

Hier will ich wiederholt auf meine Beratungskompetenz und die Alternative zur staatlichen Justiz hinweisen, die in <http://www.Schiedsurteil.de> hinreichend erläutert wird.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Sofern für die Erzeugung dieser Energie Subventionen gezahlt wurden, sind diese bei der Errechnung der Kosten grundsätzlich abzusetzen. Aber auch dazu gibt es Varianten mit anderen Lösungsansätzen, die im Rahmen einer grundlegenden Beratung vor der Realisierung herausgearbeitet werden können.

Es wird hier ausdrücklich auf die Ausnahmen in § 11 Absatz 3 der Heizkostenvorordnung verwiesen.

Verrechnung der thermischen Energie in Sonderfällen:

In diesem Teil soll die Situation in komplexen Zentren behandelt werden. Hier insbesondere die Situation, abgeleitet aus einem konkreten Projekt in Deutschland.

Von der Heizzentrale wird, die nach der Geschäftshausverordnung einzuleitende Frischluft, auf 16 Grad Celsius erwärmt und den einzelnen Mietflächen über Leitungen im Deckenbereich ohne separate Verbrauchserfassung zugeliefert. Mietvertraglich war mit den Mietern vereinbart, dass diese die vorgewärmte Frischluft mit selbst zu installierenden elektrischen Nachheizregistern auf die für die Ladenfläche notwendige Temperatur aufheizen, und somit die Beheizung der Räume sicherstellen. Andere Heizungen wurden in der Immobilie nicht installiert.

Besonders problematisch ist bei derartigen Anlagen, dass der Vermieter, wenn er Geld sparen möchte, einfach die Temperatur von z.B. 16 Grad auf 12 Grad reduziert und sich darauf verlässt, dass die automatisch arbeitenden Nachheizregister der Mieter zu deren Lasten mehr heizen.

Die nach der vorstehenden Verordnung abzusaugende verbrauchte Luft wird nach Vorerwärmung und Aufheizung durch die Mieter als Abluft aus den Ladenflächen abgesaugt und damit die vorhandene große Ladenpassage und die Technik- und die Lagerräume im Untergeschoss beheizt. Die Energie für die den Mietern zugelieferte, auf 16 Grad C. erwärmte Luft wird den Mietern über die Mietnebenkosten nach einem Qm-Schlüssel



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

berechnet. Eine Verbrauchsmessung, wie in der Heizkostenverordnung vorgeschrieben, erfolgte nicht. Die Nachheizung von 16 Grad Celsius auf die nach der Geschäftshausverordnung benötigte Temperatur verrechnen die Mieter direkt mit dem örtlichen Energieversorger über die Stromrechnung.

Für die zu Lasten der Mieter erwärmte Luft, die als Abluft den Mietflächen zur Beheizung der allgemeinen Verkehrs- und Technikflächen entnommen wird, erhalten die Mieter keine Gutschrift. Dies wäre dann zu vertreten, wenn die Nutzungsverhältnisse so sind, dass alle Mietflächen im gleichen Ausmaß von den mitbeheizten Verkehrs- und Technikflächen partizipieren. Verfügt eine solche Liegenschaft, wie im konkreten Fall, über eine Hochgarage deren notwendige Verkehrs- und Fluchtwege und die allgemein genutzten Technikräume mit der von den Ladenmieter bezahlten thermischen Energie beheizt werden, sind Gutschriften an die Wärmelieferanten (Ladenmieter) kaum zu vermeiden. Dies gilt um so mehr, wenn die Hochgarage als selbstständige Wirtschaftseinheit verpachtet wurde und kommerziell betrieben wird.

Dieses konkrete Beispiel gilt in abgewandelter Form auch für andere Liegenschaften dieser Bauart. Die für eine Mietnebenkostenabrechnung erforderliche Verrechnung der durch die Mieter gelieferten thermischen Energie erfordert einen hohen Zeitaufwand und qualifizierte Kenntnisse, welche aber in den Aufgabenbereich der Vermieter fallen.

Gesetzestext:

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Absatz 1 Satz 5 und § 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In § 9 a (1) sind Schätzverfahren beschrieben. Sie sind anzuwenden, wenn Geräte ausgefallen sind oder wenn bei Nutzern keine Ablesung möglich war. Zwar hat der Nutzer nach § 4 (2) die Pflicht, die verbrauchsabhängige Abrechnung zu ermöglichen, es gibt aber immer wieder Fälle, in denen die Ablesung der Geräte trotz mehrerer Ableseversuche unmöglich ist. Typische Beispiele dafür sind Krankenhausaufenthalte und längere Urlaubsreisen aber auch sozial problematische Wohngegenden in denen der Ableser nicht hinein gelassen wird. Ich weiß aus meiner Sachverständigenarbeit jedoch auch, dass es ein erhebliches Faulheitsproblem gibt, wenn Ableser entgegen vertraglicher Pflichten kein zweites Mal kommen, oder den zweiten Besuch nicht anmelden.

Als Vergleichsmaßstab für den zu schätzenden Verbrauch sollte vorrangig das Vorjahresergebnis des Nutzers verwendet werden. Dabei werden aber nicht einfach die gleichen Einheiten angerechnet wie im Vorjahr, sondern es muss die Verbrauchstendenz beachtet werden. Man schätzt also nach dem prozentualen Anteil des Vorjahres. Hatte der Nutzer beispielsweise im Vorjahr 15 % der gesamten Verbrauchseinheiten, so bekommt er nach diesem Schätzverfahren in diesem Jahr wieder 15 % der Verbrauchseinheiten. Wenn Ergebnisse vom Vorjahr da sind, ist das auch unproblematisch. Hat der Nutzer dagegen gewechselt



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

oder wurde schon im Vorjahr geschätzt, dann kommt nur das zweite Schätzverfahren in Frage.

Danach ist der Verbrauch nach vergleichbaren Räumen einzuschätzen. In der Praxis bedeutet dies, dass die Einschätzung einer ganzen Nutzeinheit nach dem Hausdurchschnitt, bezogen auf die Grundfläche durchgeführt wird. Haben z.B. die Nutzer mit ablesbaren Geräten 10,0 Einheiten je Quadratmeter, dann bekommt auch der zu schätzende Nutzer 10,0 Einheiten je Quadratmeter abgerechnet. Bei der Schätzung von einzelnen Geräten innerhalb einer Nutzeinheit wird bei fehlenden Vorjahreswerten der Verbrauch aus vergleichbaren Räumen anderer Wohnungen genommen oder der Durchschnittsverbrauch der ablesbaren Geräte aus der gleichen Wohnung. Ist z.B. der Esszimmer-Heizkostenverteiler defekt und zeigen die anderen Heizkostenverteiler dieser Wohnung eine mittlere Wärmeabnahme an, dann bekommt auch der Esszimmer-Heizkostenverteiler einen Verbrauchswert mit mittlerer Wärmeabnahme. Der nach einem dieser beiden Verfahren ermittelte Schätzwert ist dann in der weiteren Abrechnung wie ein normaler Verbrauchswert zu behandeln. Aus meiner Praxis kenne ich auch Fälle, wo der Kundenservice des Wärmemessdienstunternehmens soweit ging, dass Schätzungen auch bei längerfristigen Leerständen vorgenommen wurden. Wenn diese dann noch freihändig im angenommenen Sinne des Vermieters - wie im konkreten Fall - durchgeführt wurden, kann es für den Vermieter sehr teuer werden. Ob dieser dann wiederum das Wärmemessdienstunternehmen auf Schadenersatz verklagt hat, wird hier nicht weiter behandelt. Die Rechtskosten lagen im konkreten Fall, einschließlich der Sachverständigenvergütung bei ca. 15.000,00 Euro, die vom Vermieter zu tragen waren. Dies vor allem deshalb, weil das Wärmemessdienstunternehmen dem Vermieter gefallen wollte oder schlichtweg keine Ahnung von einer qualifizierten Beratung hatte.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Damit ist die Möglichkeit von Schätzungen eingeschränkt. Wird der Schätzanteil zu hoch, waren also zu viele Geräte defekt, außerhalb der Eichgültigkeitsdauer oder zu viele Nutzer nicht anwesend, dann ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht mehr möglich. Dann müssen entweder Nachablesungen durchgesetzt werden oder die ganze Abrechnung muss nach Grundanteilen gemacht werden. Der zulässige maximale Anteil von Schätzungen ist auf 25 % festgelegt, bezogen auf die Grundfläche oder den Rauminhalt des Gebäudes. Sind z.B. in einem Gebäude mit 1.000 m² mehr als 250 m² zu schätzen, ist dieser Umstand gegeben.

Auch die Verbrauchskosten sind dann nach den Maßstäben zu verteilen, die schon für die Verteilung der Grundkosten vorgesehen sind. Das gilt für Heizung und Warmwasser. Dabei entsteht nur in Ausnahmefällen eine Pauschalabrechnung, bei der die Nutzer kein Kürzungsrecht nach § 12 der HeizkV haben, da die Abrechnung in diesen Fällen ordnungskonform ist. In der Praxis ist dies aber sehr selten, weil in der Regel keine ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt und deshalb der 15%ige Abzug nach § 12 der Heizkostenverordnung zum Tragen kommt. Nach der Intention des Gesetzgebers sollte mit dem Abzug von 15% ein hinreichender Druck auf den Abrechnungsverantwortlichen ausgeübt werden, damit er langfristig einsieht, dass die Nichtanwendung der Heizkostenverordnung für ihn unwirtschaftlich ist. Die finanziellen Auswirkungen sind hierfür hinreichend.

In kleineren Anlagen ist die Durchsetzung der Heizkostenverordnung in der Regel unproblematisch. Bei bedeutenden Anlagen ist dies ungleich schwieriger. Aus meiner Praxis kenne ich sehr große Einkaufszentren, mit mehr als 20.000 qm Verkaufsfläche, in denen die Abrechnungsverantwortlichen mit einer beispiellosen Selbstherrlichkeit die Heizkostenverordnung missachten und die Einhaltung nur abrechnungstechnisch vortäuschen. Die Menge der



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Handelsmieter ist überwiegend existentiell gefährdet und trauten sich nicht etwas dagegen zu unternehmen, die großen Handelsfilialisten regeln dieses Problem über Einzelarrangements oder merken es nicht, es sind ja nur „Nebenkosten“. So kann ich mich noch persönlich an eine große Drogeriekette erinnern, die ich wegen stark überhöhter Mietnebenkosten ansprach. Ohne zu zögern sagte mir der Hauptverantwortliche in der Zentrale, dass es für ihn kein Problem gäbe, weil er alles kontrolliere. Dieser Fall war eine Mischung von Gleichgültigkeit in Verbindung mit Unfähigkeit, weil ich konkret wusste, dass dieses Unternehmen statt berechtigter 8,00 DM Nebenkosten, in allen Jahren zwischen 14,00 DM und 16,00 DM je Quadratmeter zahlte. Der Mitarbeiter ist seit Jahren im Ruhestand. Dieses Unternehmen hat später eine Fachabteilung aufgebaut die den Problemen nachgeht. Personalpolitik ist natürlich eine Sache der Geschäftsführung. Ein Glück für die Immobilienverantwortlichen, dass im Handel häufig die Nebenkosten als Nebensache behandelt werden.

Wenn während der Abrechnungsperiode ein Nutzerwechsel erfolgt, dann kann nicht für das ganze Gebäude eine Ablesung und Abrechnung gemacht werden. Das wäre in der Regel unwirtschaftlich. Deshalb soll bei einem Nutzerwechsel bei der betroffenen Nutzeinheit eine Zwischenablesung an den Erfassungsgeräten durchgeführt werden. Im Rahmen der Jahresabrechnung können dann die Verbrauchswerte nach der Zwischenablesung auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt werden. Die Pflicht zur Durchführung der Zwischenablesung hat der Gebäudeeigentümer. Er hat eine Selbstablesung zu machen oder das Wärmedienstunternehmen zu beauftragen.

Gesetzestext:

§ 9 b Abs. 2 Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Anmerkungen des Sachverständigen:

Damit sind die Trennungsverfahren der einzelnen Kostenbereiche beschrieben. Bei einem Nutzerwechsel ist demnach die Zwischenablesung für die Aufteilung des Verbrauchs zu verwenden. Die Grundkosten sind bei Heizung nach Gradtagzahlen, alternativ zeitanteilig aufzuteilen. Allerdings wird die zeitanteilige Trennung bei den Heizkosten in der Praxis kaum angewendet. Bevorzugt wird die Trennung nach Gradtagzahlen.

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

- (1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.
- (2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagzahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.
- (3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.
- (4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Aus § 9 b (1) könnte man schließen, dass Zwischenablesungen grundsätzlich durchzuführen sind, wenn ein Nutzer wechselt. Das ist aber nicht richtig. Unter Punkt 3 des § 9b werden Einschränkungen zu dieser Pflicht gemacht.

Eine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchseinheiten ist bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip häufig nicht möglich. Dies hat sich mit den elektronischen Heizkostenverteilern grundlegend geändert. Abhängig vom



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Zeitpunkt des Nutzerwechsels ist deshalb die Trennung nach Gradtagzahlen im Einzelfall nach sorgfältiger Prüfung vorzuziehen. In der Heizkostenverordnung ist nicht näher definiert, was unter hinreichend genauer Ermittlung wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels zu verstehen ist. Will man dies klären muss man die einschlägigen Kommentare berücksichtigen. Als Richtlinie kann deshalb nur die Erklärung der Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung dienen, denn dort ist genau erläutert, was darunter zu verstehen ist. Eine Trennung nach Gradtagzahlen ist nicht nur durch technische Gegebenheiten oft geboten, sondern auch durch die HKVO zugelassen.

Damit stellt die Heizkostenverordnung auch andere Trennungsverfahren bei Nutzerwechsel frei, dies aber nicht nach dem Prinzip der Bequemlichkeit. In der Regel werden die geschilderten Kostentrennungen angewendet. Wichtig ist in allen Trennungsverfahren, dass diese nicht unbillig im Sinne der §§ 315 ff BGB sind.

Gesetzestext:

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In den §§ 7 und 8 ist die Verteilung der Bereichskosten Heizung und Warmwasser festgelegt. Danach sollen mindestens 30 %, aber höchstens 50 % z.B. nach Wohnfläche verteilt werden und dementsprechend mindestens 50 %, aber höchstens 70 % nach Verbrauch.

Werden aber zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Nutzern Verteilerschlüssel außerhalb dieser Bandbreite vereinbart, dann ist das möglich (z.B. 20 % Grundkosten zu 80 %



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Verbrauchskosten). Andere Vereinbarungen können z.B. in Mietverträgen getroffen werden. Trotz dieser Möglichkeit der Überschreitung von Höchstsätzen empfiehlt sich eine Abrechnung innerhalb der vorgegebenen Regelung. Dies ist auch deshalb wichtig, weil im Einzelfall sehr leicht vom Gesetz abweichende Regelungen unbillig im Sinne der §§ 315 ff BGB sind. Schwierig werden abweichende Regelungen auch dann einzuschätzen sein, wenn es sich um eine Wohnungseigentumsgemeinschaft handelt. Solange dies ein internes Abrechnungsverfahren unter Teileigentümern ist, mag dies in Ordnung sein. Problematisch kann dies erst dann werden, wenn ein Teileigentümer seine Fläche an einen Dritten vermietet hat. Beschlüsse der WEG gelten in diesem Fall nicht zwischen dem Mieter und dem Vermieter. Dies ist auch vor dem Hintergrund verständlich, dass Eigentümerbeschlüsse sehr häufig von der mehrheitlichen Lethargie und Gleichgültigkeit der Eigentümer in Versammlungen bestimmt werden. Ein Verhalten dessen finanzielle Auswirkungen auf den Eigentümer nicht zu beanstanden ist, für die Mieter aber als Unbeteiligte nicht unbedingt akzeptiert werden müssen.

Übrigens darf nur der Verbrauchskostenanteil über 70 % rechtsgeschäftlich vereinbart werden. Es ist danach nicht zulässig, mehr als 50 % nach Flächenanteilen zu verteilen. Für den Grundkostenanteil gilt zwingend der Höchstsatz von maximal 50 %.

Gesetzestext:

§ 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1.

auf Räume,

a)

in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m² · a) aufweisen,



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

b)
bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; oder

c)
die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;

2.

a)
auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,

b)
auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;

3.

auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden

a)
mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder

b)
mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;

4.

auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Absatz 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

5.

in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Im Ausnahmeparagraph 11 sind die Anlagen aufgeführt, die nicht der Heizkostenverordnung unterliegen. § 2 definiert die Anlagen, bei denen eine Abrechnung nach Heizkostenverordnung gemacht werden muss. Erfüllen aber Anlagen nach § 2 Anforderungen nach § 11, dann ist dort eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht erforderlich.

In Absatz 1 werden Anlagen ausgenommen, bei denen die Ausstattung mit Erfassungsgeräten nicht möglich ist, oder bei denen die Ausstattung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre. Das ist vor dem Hintergrund des Energieeinsparungsgesetzes zu sehen, das verlangt, dass Maßnahmen zur Energieeinsparung wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Es hat richtigerweise keinen Zweck, wenn durchschnittlich 13 % Energie durch die verbrauchsabhängige Abrechnung eingespart werden, andererseits aber mehr als 13 % für die Verbrauchserfassung auszugeben sind. Diese Logik gilt auch für die Heizkostenverordnung, da diese wiederum auf dem Energieeinsparungsgesetz basiert. Wann von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen ist, wird mit der erwähnten Zehnjahresregel konkretisiert, die von der Rechtsprechung in früheren Jahren formuliert wurde. Um das festzustellen, müssten die Aufwendungen für Geräteinstallation und Abrechnungskosten den zu erwartenden Einsparungen gegenübergestellt werden. In der Praxis wird gerne versucht sich auf die Position Unmöglichkeit der Erfassung zurückzuziehen, in der Regel aber ergebnislos. Hier sollte sicherheitshalber ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Aus meiner Praxis kenne ich einen Fall, ein Bürogebäude



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

mit 400 qm Nutzfläche innerhalb einer Werksanlage, bei der ich sachverständig bestätigen konnte, dass die Verbrauchserfassung nur mit einem Umbauaufwand von deutlich über 100.000,00 DM zu realisieren war. In einem anderen Fall, ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss war die Verbrauchserfassung im Sinne des § 11 der Heizkostenverordnung nicht möglich, dennoch wurde der Eigentümerin ein 10 - Jahresvertrag mit Gerätemiete aufgedrückt, die vermieteten Geräte montiert und dabei einige Versorgungsleitungen nicht erfasst. Auch eine weitere Ausstattung hätte nichts bewirkt. Im Ergebnis meiner Begutachtung gab es für 10 Jahre gemietete Geräte, die für die Abrechnung nicht genutzt werden konnten.

Im 2. Teil von Absatz 1 werden Anlagen von der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung ausgenommen, bei denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. Das sind allerdings relativ seltene Fälle in denen z.B. die Heizkörper keine Ventile haben und deshalb ständig geöffnet bleiben. Allerdings ist das nur bei Liegenschaften möglich, die vor 1981 (frei finanziert Wohnungsbau) oder vor 1984 (öffentlich finanziert Wohnungsbau) bezugsfertig wurden. Bei neueren Anlagen ist es vorgeschrieben, dass der Nutzer seinen Wärmeverbrauch selbst regulieren kann.

Auch bei verschiedenen Arten von Heimen ist die verbrauchsabhängige Abrechnung nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung keine Pflicht. Besonders in solchen Gebäuden herrscht ein häufiger Wechsel und die Räume sind meistens klein. Das bedeutet in der Praxis einen enormen Verwaltungsaufwand durch die Abwicklung der Nutzerwechsel und schließlich kann man auch davon ausgehen, dass eine genaue Trennung der Heizkosten durch offene Türen und ein ständiges Kommen und Gehen nicht möglich ist. Bei diesen Gebäudearten, die allerdings zum größten Teil als Heim oder



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

Gleichartiges genutzt werden müssen, sind also noch sogenannte Warmmietverträge zulässig.

Werden energiesparende Technologien im Sinne des § 11 (2) 3. überwiegend zur Versorgung mit Wärme verwendet, ist keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich, da man hier davon ausgehen kann, dass schon alle Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen wurden. Wichtig ist aber, dass das Gebäude überwiegend damit versorgt wird, also zu mehr als 50 %. Ist z.B. eine Wärmepumpe eingebaut, die eine ölbefeuerte Heizanlage lediglich unterstützt, dann wird diese Bedingung nicht erfüllt. Ob die Bedingungen zum Verzicht auf die verbrauchsabhängige Abrechnung erfüllt werden, bestimmt jetzt in eigener Verantwortung der Gebäudeeigentümer. Die früher nach Landesrecht zuständige Stelle wird damit nicht mehr belastet. Ein Eigentümer ist gut beraten, wenn er sich die Sachverhalte von einem Sachverständigen bestätigen lässt.

Gesetzestext:

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung

(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des § 5 Absatz 1 Satz 2 gelten bis zum 31. Dezember 2013 als erfüllt

für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und

für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.

(4) § 1 Absatz 3, § 4 Absatz 3 Satz 2 und § 6 Absatz 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Absatz 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Absatz 1 Satz 1 als erfüllt.

(6) Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Anmerkungen des Sachverständigen:

In den allermeisten Fällen besteht eine Pflicht für den Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Abrechnung. Richtet er sich nicht danach und macht z.B. eine Abrechnung ausschließlich nach Quadratmetern, dann hat der Nutzer das Recht eine solche Pauschalabrechnung um 15% zu kürzen. Da erfahrungsgemäß um 15% Energie alleine durch den Anreiz der Abrechnung nach Verbrauch eingespart werden, ist dieser Prozentsatz gewählt worden. Dieses Kürzungsrecht bezieht sich aber nur auf Mietverhältnisse. Ein Eigentümer innerhalb einer Eigentümergemeinschaft hat deshalb kein Kürzungsrecht gegenüber der Gemeinschaft. Er muss andere Mittel zur Durchsetzung der verbrauchsabhängigen Abrechnung wählen. Hier sollte noch einmal auf <http://www.Schiedsurteil.de> hingewiesen werden, weil dort die schnellen Verfahren außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit erklärt werden.

Wenn die Abrechnung nach pauschalen Gesichtspunkten gemacht werden muss, weil die Geräte ausgefallen sind oder weil zu viele Schätzungen nötig wären, dann hat der Nutzer kein Kürzungsrecht, da die Pauschalabrechnung in diesen Fällen durch die Heizkostenverordnung zugelassen ist. Dies gilt aber nur dann, wenn die Ursachen für die nicht verbrauchsabhängige Abrechnung, nicht beim Vermieter liegen. Wenn zum Beispiel das Wärmemessdienstunternehmen wiederholt darauf hinweist, dass Messgeräte defekt sind und diese ausgetauscht werden müssen oder wenn die Eichgültigkeitsdauer abgelaufen oder Messgeräte nicht vorhanden sind und



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.: 06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

der Vermieter es schuldhaft unterlässt für eine gesetzeskonforme Abrechnung zu sorgen, dann kann der Mieter die Heizkostenabrechnung um 15% kürzen. Das LG Bayreuth ging in einem Fall einer gewerblich genutzten Liegenschaft noch weiter und verwehrte die Umlage der Heizkosten insgesamt wegen Verstoß des Vermieters gegen grundlegende Pflichten nach der HeizkV.

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der § 5 Abs. 1 Satz 2 schrieb vor, dass nur Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden dürfen, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. In der Übergangsregelung des § 12 (2) werden dazu terminliche Einschränkungen gemacht. Auch die noch vielfach vorhandenen Warmwasserkostenverteiler durften weiterhin verwendet werden, wenn sie bereits vor dem 1. Januar 1987 montiert wurden. Damit sind Altausstattungen vor diesem Datum sanktioniert. Bei sonstigen anderen Ausstattungen, also auch bei Heizkostenverteilern, gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn sie vor dem 1. Juli 1981 eingebaut wurden, auch wenn sie nicht dem Stand der Technik entsprechen.

Beim sozialen Wohnungsbau gilt für die sonstigen Ausstattungen der Termin 1. August 1984 für die Erfüllung der Besitzstandsregelung. Dort sind Altausstattungen, z.B. Heizkostenverteiler, sanktioniert, wenn sie vor dem 1. August 1984 montiert wurden.

Die Pflicht von Wärmelieferanten nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung abrechnen zu müssen beginnt mit den Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Haben also Wärmelieferanten Versorgungsverträge mit den einzelnen Nutzern und wird der Verbrauch z.B. mit Heizkostenverteilern erfasst, dann ist eine Abrechnung gemäß Heizkostenverordnung nach dem 30. September 1989 erforderlich. Auch der Wegfall der Notwendigkeit, Allgmeinräume mit Erfassungsgeräten zu versehen, sofern diese nur einen geringen Wärmeverbrauch haben, beginnt mit Abrechnungszeiträumen, die nach dem 30. September 1989 beginnen. Das bezieht sich auch auf die Abrechnungsmodalitäten, in denen der Wärmeverbrauch von Allgmeinräumen mit hohem Energieverbrauch erfasst wird.

Schlussbemerkung des hier kommentierenden Sachverständigen :

Diese Ausarbeitung kann wegen der Vielfalt der unterschiedlichen Situationen im Immobilienbereich nicht vollständig sein. In Zweifelsfällen



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

sollten Sie sich deshalb immer fachlichen Rat einholen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung zu einzelnen Themen nicht einheitlich ist.

Dennoch finden sie Denkanstöße für alle Arten der umgelegten Heizkosten, um diese analog der vorstehenden Erläuterungen vielleicht selbst beurteilen zu können.

In jedem Fall können sie die vorstehend gegebenen Hinweise nutzen, um der Nebenkostenproblematik, vor allem im gewerblichen Mietrecht, die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Insbesondere bei der Verhandlung neuer Mietverträge oder der Nachverhandlung bestehender kann ihnen dieser Leitfaden helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Schlecht verhandelte und formulierte Mietverträge nutzen weder dem Vermieter, noch dem Mieter. Wenn dies versäumt wurde und es gibt Streit, der schnelle und effektive Weg zu einem vollstreckbaren Urteil, außerhalb der staatlichen Gerichtsbarkeit wird ihnen in <http://www.Schiedsurteil.de> erklärt.

Ich weise aber ausdrücklich daraufhin, dass ich für eine Nutzung des Inhaltes dieser Informationen durch Dritte keine Verantwortung übernehmen kann, weil die Thematik mit dieser Broschüre nicht erschöpfend und nicht unter Bezugnahme auf ihren speziellen Fall behandelt werden konnte.

Wollen sie zu einzelnen Themen eine verbindliche Auskunft wollen, können sie oder Dritte den Sachverständigen im Rahmen seiner Gutachter- und Sachverständigentätigkeit beauftragen.

Dies selbstverständlich auch als Schiedsgutachter §§ 317 ff BGB, Einzelschiedsrichter, §§ 1025 bis 1066 ZPO, Moderator und Berater.

Bereich Norddeutschland Hamburg und Berlin

D-47441 Moers, Uerdinger Straße 23
Telefon: 02841-929570 Telefax: 02841-929571
Internet:
<http://www.Mietsachverstaendige.de>

Bereich Süddeutschland und München

D-54649 Waxweiler, Auf Staudigt 2 - 3
Telefon: 06554-93200 Telefax: 06554-93203
Internet:



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinfrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176



Adolf Krohn Sachverständigenbüro

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 personenzertifizierter Sachverständiger für Mietnebenkosten und Betriebskosten der gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, sowie Bau- und Bauablaufprüfungen
(Zertifizierungsstelle SVG office GmbH Euro-Zert) Zert.-ZN-2012-02-17-0235 gültig bis 10/2021

<http://www.Mietnebenkosten.com>

<http://www.Heizkostenverordnung.de>

<http://www.Schiedsurteil.de>

Büro: Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

D-56414 - Steinefrenz, Beroder Straße 6

Telefon: 06435 – 5448175 Telefax: 06435 - 5448176

Internet:

<http://www.Heizkostenverordnung.com>



**Mobiltelefon des Sachverständigen
0171 - 5217376**



Bereich Rhein-Main, Hessen und Thüringen

Sachverständiger: Adolf Krohn, 56414 Steinefrenz, Beroder Straße 6
Tel.:06435-5448175 Mobil: 0171-5217376 Fax: 06435-5448176