

rigkeiten mit "altem" und "neuem" Mieter kann der jeweilige Anteil **verbrauchsunabhängiger** Kosten nach der **Gradtagszahlentabelle** (monatliche anteilige Heizkosten, wie sie nach langjährigen statistischen Mitteln anfallen) oder zeitanteilig berechnet werden – soweit keine andere Absprache im Mietvertrag getroffen wurde.

Ablesetermine sind 10 bis 14 Tage vorher anzukündigen. Sie müssen den Ableser in Ihre Wohnung lassen. Haben Sie keine Information über den Ablesetermin oder sonstige Zweifel, bitten Sie die Person vor Ihrer Wohnung zu warten, schließen Sie die Tür und rufen Sie Ihren Vermieter an. Lassen Sie sich unbedingt den Dienstausweis zeigen. Die Kosten eines **zweiten Ablesetermins** darf Ihr Vermieter Ihnen jedenfalls dann nicht auferlegen, wenn Sie rechtzeitig abgesagt haben. Eine **Schätzung des Verbrauches** im Falle der Versäumnis ist nicht zulässig. Sie kommt aber in Betracht, wenn der Mieter die Ablesung schuldhaft nicht ermöglicht hat.

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Die Heizkostenabrechnung



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#31

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- ▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

31. Die Heizkostenabrechnung

Heizkosten sind als "warme" Betriebskosten gemäß der Heizkostenverordnung abzurechnen.

Grundsätzlich gilt:

Prüfen Sie Ihre Heizkostenabrechnung genau! Zahlen Sie bei Zweifeln an der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung zunächst ausdrücklich unter Vorbehalt! Sie könnten sonst unter Umständen mit späteren Einwendungen ausgeschlossen sein! Haben Sie Bedenken bezüglich der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung, verlangen Sie Einsicht in die Unterlagen Ihres Vermieters!

Heizkosten sind gemäß der Heizkostenverordnung zwingend verbrauchsabhängig abzurechnen, wenn die Heizungsanlage mindestens zwei Wohnungen im Haus versorgt.

Erste Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Heizkostenabrechnung bietet der [Berliner Heizspiegel](#).

"Warmmietverträge" bzw. "Heizkostenpauschalen", d. h. Regelungen, wonach die "warmen Mietkosten" durch die Zahlung einer Pauschale abgegolten werden, sind nicht zulässig. Ausnahmen können für [Zweifamilienhäuser](#) gelten, wenn Mieter und Vermieter unter einem Dach leben.

Ausnahmen von der verbrauchsabhängigen Abrechnung

- ⇒ Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich
- ⇒ Mieter können den Wärmeverbrauch in ihren Wohnungen nicht beeinflussen (nur für Wohnungen, die in der BRD bis 01.07.1981 und in der DDR bis 01.01.1991 errichtet worden waren)
- ⇒ Alten- und Pflegeheime sowie Studenten- und Lehrlingsheime

- ⇒ energiesparende Heizungsanlagen (z. B. Wärmepumpe, Solaranlage)

Rechnet Ihr Vermieter nicht nach der Heizkostenverordnung ab, dürfen Sie als Mieter 15% der in Rechnung gestellten Heizkosten abziehen.

Verbrauchsabhängig bedeutet nicht, dass ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen ist.

Nach der Heizkostenverordnung ergibt sich ein zwingender Verteilerschlüssel:

- ⇒ mindestens **50%**, höchstens **70%** der gesamten Heizkosten des Hauses nach **Verbrauch**
- ⇒ übrige **30%** bis **50%** nach festem verbrauchsunabhängigem Maßstab, z. B. **Wohnfläche**

Es besteht die Möglichkeit der Vereinbarung einer **verbrauchsabhängigen Abrechnung zu 100%**. Diesem Verteilerschlüssel müssen jedoch alle Mietparteien eines Mietshauses zustimmen.

Heizkostenabrechnung

- ⇒ Der **Abrechnungszeitraum** muss **12 Monate** betragen. Er muss nicht immer dem Kalenderjahr entsprechen, sondern kann im Mietvertrag bestimmt werden. Nur Rechnungen über innerhalb dieser Spanne erbrachte Leistungen können angesetzt werden. Haben Sie auch über den gesamten Zeitraum in der Wohnung gewohnt?
- ⇒ Die Abrechnung muss Ihnen bis spätestens **12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes** mitgeteilt werden. Es handelt sich um eine **Ausschlussfrist**. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann Ihr Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen.
- ⇒ In der Heizkostenabrechnung sind die **Brennstoffkosten** nach ihrem **Gesamtverbrauch** des kompletten Mietshauses unter Angabe der **Restbestände** aus dem Vorjahr

anzugeben. Vergleichen Sie die Heizkostenabrechnung aus dem Vorjahr! Sind die Überhangmenge des Vorjahres und die in diesem Jahr als vorrätig angegebene Menge identisch?

- ⇒ Die innerhalb des Abrechnungszeitraumes vorgenommenen **Brennstoffeinkäufe** abzüglich der zum Ende des Abrechnungszeitraumes noch vorhandenen Brennstoffmenge ergeben dann den **Verbrauch**.
- ⇒ In der Heizkostenabrechnung sind weiterhin die **Heiznebenkosten** anzugeben. Dazu zählen: Strom für Umwälzpumpe, Beleuchtung des Heizraumes, Betriebsstrom, Wartung der Heizungsanlage, Immissionsmessungen, Kosten der Verbrauchserfassung. Sonstige Heiznebenkosten sind z. B. notwendige Kosten für Bedienung, Bewachung und Pflege der Heizungsanlage oder Leasinggebühren für Erfassungsgeräte.
- ⇒ Hat Ihr Vermieter den "richtigen" **Verteilerschlüssel** angewendet? Hat Ihr Vermieter Ihre geleisteten **Vorauszahlungen** in voller Höhe in Abzug gebracht?

Nehmen Sie auch Ihre **Betriebskostenabrechnung** zur Hand! Achten Sie darauf, dass Ihr Vermieter nicht doppelt Kosten abrechnet! So können z. B. Immissionsmessungen bereits in der Betriebskostenabrechnung als Schornsteinfegerkosten abgerechnet worden sein.

Kosten für die **Reparatur der Heizanlage** sind weder als Heiz- noch als Betriebskosten abrechenbar.

Kosten für die **Verbrauchserfassung**, d. h. Kosten der Wärmemessdienstfirma, die Ablesungen durchführt, gehören zu den Heiznebenkosten (bei sog. **Vollwartungsverträgen** vgl. "**Informationen für Mieter**" Nr. 29!).

Die Kosten, die im Falle des **Auszuges aus der Wohnung** entstehen (z. B. Zwischenablesung), sind nicht grundsätzlich vom ausziehenden Mieter zu tragen. Ein Anspruch auf **Zwischenabrechnung** besteht nicht. Bei Abrechnungsschwie-

Fortsetzung Seite 4