

Kleines „Lexikon“ zur Immobilienbewirtschaftung:

Bedenken Sie bitte, dass es immer wieder zu Änderungen, Ergänzungen aller Art in den angesprochenen Verordnungen, oder Gesetzen kommen kann.

Es ist deshalb nahezu unmöglich, an dieser Stelle stets ALLES auf dem neuesten Stand zu halten.

Dieses Lexikon kann deshalb auch nur als Anregung dienen, sich selbst über die umfangreichen Verordnungen und Gesetze zu informieren. Wir bemühen uns natürlich um Aktualisierung. Bitte haben Sie aber auch Verständnis, wenn **hier** deshalb die vielen Entscheidungen, gesetzlichen Regelungen, Verordnungen, Veränderungen usw. **nicht immer** dem aktuellsten Stand entsprechen.

Alle Angaben, die Nennungen, die Quellenangaben und die Bezugsnennung erfolgen deshalb immer ohne Gewähr.

Bitte wenden Sie sich bei rechtlichen Fragen an einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens.

Möchten Sie wissen, welche Rechtsanwälte in Ihrer Nähe auf bestimmte Fachrichtungen spezialisiert haben, fragen Sie bitte bei der jeweiligen Anwaltskammer Ihres Bundeslandes nach.

Auch bei steuerlichen Fragen wenden Sie sich bitte an einen Steuerberater.

A

Ablesetermin / Ableседatum

Der Ablesetermin wird den Nutzern über den Hauseigentümer, die Hausverwaltung, Hausmeister, Verwaltungsbeirat oder durch das Heizkostenabrechnungsunternehmen mitgeteilt. Eine weitere Möglichkeit ist, den Termin per Aushang bekannt zu machen.

Abrechnungszeitraum/ Abrechnungsperiode

Die Abrechnung der Heizkostenabrechnung hat jährlich zu erfolgen. Die Abrechnungsperiode darf 12 Monate nicht überschreiten. Nach Möglichkeit sollte der Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr sein. Die Abrechnungsperiode wird eventuell im Mietvertrag geregelt.

B

Berechnungsverordnung

II. Berechnungsverordnung

Hierin ist festgelegt, welche Kosten auf die Mieter um gelegt werden können. Gemäß § 27 Anlage 3 sind die umlegbaren Kosten aufgeführt.

Und ab dem 1. Januar 2004 gibt es die neue Betriebskostenverordnung

Betriebskosten der Heizungsanlage

Die Kosten sind in der Heizkostenverordnung hier § 7 Absatz 2 aufgeführt.
Die hier genannten Kosten sind abrechenbar. Weitere Kosten können nicht angesetzt werden.

Betriebsstrom der Heizungsanlage

Die Kosten des Betriebsstromes gehört zu den Kosten der Heizkostenverordnung hier § 7 Absatz 2.

Zur Berechnung dürfen nur die tatsächlich entstandenen Kosten in Ansatz gebracht werden.

Ist keine separate Messeinrichtung für die Erfassung des Verbrauches der Heizungsanlage und des Allgemeinstromes vorhanden, so kann eine Kostenzuweisung auch errechnet werden. Es empfiehlt sich, möglichst alle Verbräuche einzeln zu messen.

Siehe auch hier unseren Infobrief Heizkosten Betriebsstrom der Zentralheizungsanlage. Urteil des AG Staufen vom 30.09.98

Bewertungsfaktor

Manche Firmen bieten auf allen Heizkostenverteilern eine einheitliche Skalierung an. Somit ist die Angabe auf einem kleinen oder auf einem großen Heizkörper genau gleich. Die Heizleistung der Heizkörper ist aber unterschiedlich, somit muss der jeweilige abgelesene Wert mit dem Bewertungsfaktor K gesamt multipliziert werden.

Der Faktor gibt also an um welchen Wert der eingebaute Heizkörper von dem Wert des Basisheizkörper abweicht.

C

Celsius C

Temperaturen werden in Grad Celsius angeben. In den englischsprachigen Ländern wird die Temperatur in Fahrenheit angegeben.

Gradskala ist 100 teilig

Celsius

z.B. bei 0 Grad gefriert Wasser

Fahrenheit ° F

Gefrierpunkt des Wassers 32° F , der Siedepunkt liegt bei 212° F

D

Duldungspflicht

Der Wohnungsbesitzer;- nutzer muss gemäß Heizkostenverordnung hier § 4 Abs. 2 Satz 1 dulden, dass Erfassungsgeräte in seiner Wohneinheit installiert und jährlich abgelesen werden können.

Der Mieter kann sich nicht auf sein Recht der Wahrung seiner Privatsphäre berufen.

Die Pflicht zur Duldung kann vom Vermieter sogar auf dem Klageweg nach § 888 der Zivilprozessordnung durchgesetzt werden.

Durchsetzung der Abrechnung nach der Heizkostenverordnung

Nach der Heizkostenverordnung hier § 12 Abs. 1 darf eine Abrechnung, die nicht nach der Verordnung erfolgt ist, vom Mieter um 15 % gekürzt werden kann.

Dieses Recht besteht aber nicht für Eigentümer innerhalb einer WEG - Gemeinschaft oder gegenüber der Gemeinschaft.

Hier sind zur Durchsetzung noch die miet - und mietpreisrechtlichen Möglichkeiten gegeben.

E

Eichpflicht

Wasser und Wärmemengenzähler unterliegen der gesetzlichen Eichpflicht.

Kaltwasserzähler müssen alle 6 Jahre, Warmwasser - und Wärmemengenzähler alle 5 Jahre ausgewechselt werden.

Bei Verwendung von Messeinrichtungen die nicht der Eichordnung entsprechen hier Heizkostenverordnung § 19 abs. 1,3. und entgegen

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1,4 oder 5 bereithält begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Diese Ordnungswidrigkeit kann nach HKVO §19 Abs. 4 mit einem sehr hohen Bußgeld geahndet werden.

Nach der Eichordnung müssen die eingesetzten Messeinrichtungen von einer staatlichen zugelassenen Prüfstelle geprüft und geeicht werden.

Die Messeinrichtungen erhalten eine Plakette die die Eichstelle und das Beglaubigungsjahr angibt.

Auf Kaltwasseruhren wird das Ablaufjahr der Eichung angegeben.

Beim Kauf der Messeinrichtungen kommen noch die Beglaubigungskosten hinzu.

Einheitenskala bzw. Einteilungen

Alle Heizkostenverteiler (Verdunstungsprinzip) haben eine einheitliche Skala. Da es unterschiedliche Heizkörpergrößen gibt und die Wärmeleistung unterschiedlich ist, müssen die Werte mit einem Faktor multipliziert werden.

Dieser Faktor berücksichtigt die unterschiedliche Wärmeleistung bzw. -abgabe. Die obigen Erklärungen gelten für Heizkostenverteiler mit Verdunstungsröhren.

F

Fotokopien

Nach der laufenden Rechtsprechung sind keine eindeutigen Tendenzen erkennbar. Kopien an Ihre Mieter Kostenerstattung

Empfehlung der Hausverwaltung

Fügen Sie bitte gleich Kopien der Unterlagen bei. Das bringt Ihnen Vertrauen bei Ihrem Vertragspartner.

Ein Recht auf Einsicht in die Belege und Rechnungen haben die Mieter auf jeden Fall. Bitte beachten Sie auch, dass die laufende Rechtsprechung hier zu Veränderungen führen kann und somit weitergehende Verpflichtungen entstehen.

G

Guthaben

Nach Zustellung der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung sind Guthaben oder Nachzahlung gemäß § 271 BGB sofort zur Zahlung fällig.

Selbstverständlich können beide Partner auch nach Auszahlung bzw. Empfang weitere Ansprüche geltend machen.

Mit der Annahme eines Guthabens verliert sich nicht das Recht zur Prüfung und Beanstandung der Abrechnung.

Vereinbarungen, die dieses Recht einschließen, auch wenn Sie von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurden, sind gegenstandslos bzw. nichtig.

Gradtagszahlentabelle

In der Heizkostenverordnung sind für verschiedene Fälle z. B. Mieterwechsel die Verwendung der Gradtagszahlentabelle eine Möglichkeit eine Zwischenabrechnung zu erstellen.

Monat	Promille	Tage	Promille je Tag
Januar	170	31	5,483870968
Februar	150	28	5,357142857
Februar	150	29	5,172413793
März	150	31	4,193548387
April	130	30	2,666666667
Mai	80	31	1,290322581
Juni	40	30	0,434782609
Juli	40	31	0,434782609
August	40	31	0,434782609
September	30	30	1
Oktober	80	31	2,580645161
November	120	30	4
Dezember	160	31	5,161290323

Nach der Tabelle wird der unterschiedliche Heizkostenbedarf monatsbezogen abrechenbar. Bei der Heizkostenabrechnung wird den Heizkostenabrechnungsunternehmen die Gradtagstabelle in den Erklärungen eine Erläuterung mit abgedruckt.

H

Heizwert

Nach der Heizkostenverordnung wird für die Berechnung des Energiemediums (Brennstoff) ein Heizwert angenommen. Siehe auch Heizkostenverordnung § 9 Abs. 2 Nr. 3

Der Heizwert beträgt für:

Die jeweilige Bezugsgröße ist

Heizöl	10,0	kW/h pro Liter
Stadtgas	4,5	kW/h pro Kubikmeter
Erdgas L	9,0	kW/h pro Kubikmeter
Erdgas H	10,5	kW/h pro Kubikmeter
Brechkoks	8,0	kW/h pro Kilogramm

Sollte die Rechnung des Versorgungsunternehmens die Angaben für den Heizwert (Hu_Wert) enthalten, so sind diese in der Heizkostenabrechnung zu verwenden.

I

Immissionsmessung

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von 1988 werden Zentralheizungsanlagen mit jährlichen Messungen geprüft.

Diese Messungen erfolgen durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger. Er achtet auch auf die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte.

Bei Nichteinhaltung wird er die Nichteinhaltung der Grenzwerte an die Behörde weitermelden. Die Behörde muss dann auf die Einhaltung der Grenzwerte bestehen.

Die Kosten für die Immissionsschutzmessungen dürfen nach § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden. Diese Kostenumlage findet in der 2. Berechnungsverordnung unter 4a Berücksichtigung.

J

Joule

Gesetzliche Maßeinheit der Arbeit, Energie und Wärmemenge

$$1\text{J} = \text{WJ} = 1 \text{ Nm} = 1\text{kg m}^2 / \text{S}^2$$

K

Kaltverdunstung

Bei Verdunstungsheizkostenverteilern lässt sich eine Kaltverdunstung schon deswegen nicht ausschließen, da die Ampullen - ähnlich einem Glas - Wasser nach oben offen sind. Besonders im Sommer ergibt sich aus der umgebenden Temperatur eine gewisse Kaltverdunstung.

Aus diesem Grund sind die Ampullen über den Nullpunkt hinaus überfüllt. Die Menge der Überfüllung wurde nach Angaben des Deutschen Wetteramtes errechnet und reicht für 120 heizfreie Tage bei 20 Grad Celcius aus. Während der Heizperiode an abgestellten Heizkörpern auftretende Kaltverdunstungsanteile erhöhen auch die Gesamtzahl aller Verbrauchseinheiten und senken damit auch für die "echten" Einheiten den Preis. Auf diese Weise wird der größte Teil der scheinbar ungerechtfertigten Kaltverdunstung wieder ausgeglichen.

L

Lagenachteil

Unter einem Lagenachteil versteht man Wohnungen, die bei vergleichbarer Größe, bedingt durch die Bauart und / oder Lage einen höheren Wärmebedarf haben. Z. B. Penthouse mit großen Fensterfronten.

Diese Verbrauchsspreizungen können in seltenen Fällen im Verhältnis von bis zu 7,5 zu 1 liegen.

Bis zum 01. Juli 1981 war es nach der derzeit gültigen Heizkostenverordnung zulässig, diesen Lagenachteil durch eine Reduzierung bei der Bewertung der Skalen zu berücksichtigen. Danach ist eine solche Grundlage jedoch nicht mehr gegeben, und die Verordnung gibt zu diesem Thema keine Handhabe. Die Berücksichtigung dieses Vor- und Nachteiles sollte in der Kaltmiete Einfluss finden.

Leistungsverweigerungsrecht

Der Wohnungsnutzer hat ein Leistungsverweigerungsrecht bzw. Kürzungsrecht in Bezug auf die Heizkostenabrechnung gemäß § 12 Abs. 1 ebenso, wie bei den sonstigen Nebenkosten. Mittlerweile sind der laufenden Rechtsprechung bestimmte prozentuale Abschläge unverbindlich definiert.

Es gelten jedoch einige Einschränkungen. Verweigert der Wohnungsnutzer die Leistung, weil die Abrechnung Mängel oder unrichtige Angaben aufweist, besteht diese rechtliche Handhabe nur so lange, wie der Mangel besteht.

Der Vermieter hat das Recht, die Abrechnung zu berichtigen. Nachdem der Mangel beseitigt ist, sind die Nutzer zur Leistung verpflichtet.

M

Messtoleranzen

Wärmemesseinrichtungen, Warm- und Kaltwasser haben zulässige Fehlergrenzen. Zunächst treten bei der Eichung sogenannte Eichfehlergrenzen auf. Bei den im Einsatz befindlichen Geräten treten Verkehrsfehlergrenzen auf.

Die Grenzen liegen bei:

Eichfehlergrenzen

- Warmwasserzähler $\pm 3 \%$
- Kaltwasserzähler $\pm 2 \%$

Verkehrsfehlergrenzen

- Warmwasserzähler $\pm 6 \%$
- Kaltwasserzähler $\pm 4 \%$

Beim Einsatz von Wärmemengenmesseinrichtungen sind verschiedene Fakten zu beachten z. B. Bauart und Typ des Wärmemengenzählers.

Manipulation

Die Manipulation an Erfassungsgeräten erfüllt den Tatbestand des Betrugs (LG Stuttgart Az. 35 Rs 540/86, Urteil vom 04.09.1986). Sogar dann, wenn die versuchte Manipulation beim Ablesen des Gerätes entdeckt wird und es dann nicht zur Vollendung der Tat kommt.

Dieser Tatbestand berechtigt zur sofortigen Auflösung des Mietvertrags, da er als schwere Störung des Vertragsverhältnisses gesehen wird.

Messflüssigkeit

Bei der Messflüssigkeit handelt es sich um Methylbenzoat.

Es handelt sich um einen aromatischen Ester, der sowohl in der Natur vorkommt, (u.a. im Tuberosöl, Ylang-Ylangöl, Nelkenöl) als auch synthetisch hergestellt wird.

N

Nachzahlung

Mit der Zustellung der Betriebs - und Nebenkostenabrechnung entsteht auch die Verpflichtung zur Zahlung. Die Guthaben oder Nachzahlungen sollten unmittelbar geleistet werden.

Es empfiehlt sich da jede Partei ein Recht hat

Ergibt sich aus der Abrechnung eine Nachzahlung zu Lasten des Wohnungsnutzers, ist dieser nicht sofort zur Zahlung fällig, da dieser das Recht zur Prüfung hat.

In Fachkreisen wird eine Prüfungsfrist von 2 Wochen als angemessen angesehen, analog zum Mahnbescheid gemäß § 692 Abs. 1 Nr. 3 Zivilprozessordnung.

Nutzer

Auch Wohnungsnutzer genannt, ist nicht unbedingt eine einzelne Person. In einer Wohnung mit einer Familie mit zwei Eltern und drei Kindern ist, im rechtlichen Sinn, nicht jeder für sich Nutzer. Sondern die gesamte Wohnung als Abrechnungseinheit ist als Nutzer oder Nutzeinheit anzusehen. Dies trifft auf einen Laden oder eine Arztpraxis genauso zu, wie auf eine Einzimmerwohnung.

O, Ö

Öltankversicherung

Die Kosten die zum Betrieb der Heizanlage gehören, werden in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung genannt. Diese Aufzählung ist abschließend, daher dürfen die Kosten für eine Öltankversicherung nicht nach der Heizkostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden.

P

Produktskalen

Bei Produktskalen sind im Gegensatz zu Einheitsskalen die heizkörpertypischen Bewertungsfaktoren bereits in der Skala berücksichtigt. Der Wert der auf der Skala abgelesen wird, taucht genau so wieder in der Abrechnung auf.

Prüfungsrecht

Dem Wohnungsnutzer steht das Recht zur Prüfung der Abrechnung zu. Gemäß § 810 BGB beinhaltet dieses Recht die Einsicht in alle Unterlagen, die zur Erstellung der Abrechnung verwendet wurden. Hierzu gehören also nicht nur die Rechnungen für die einzelnen Kosten, sondern auch die Unterlagen der anderen Wohnungsnutzer. Der Vermieter darf diese nicht aus Gründen des Datenschutzes verweigern.

R

Reinigung des Betriebsraums

Die Kosten für die Reinigung des Betriebsraums sind gemäß § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung umlagefähig.

Ebenso die Kosten für Arbeitszeit, Reinigungsmaterial und Geräte. Da die regelmäßige Reinigung des Betriebsraums nur noch bei Koks oder Kohleanlagen erforderlich ist, sollten Sie, wenn Ihre Anlage mit Öl, Strom oder Gas betrieben wird, diese Kosten eher mit den sonstigen Nebenkosten umlegen. Voraussetzung ist allerdings, dass dies entsprechend vereinbart wurde.

Reduktionsskala

Bis zum 01. Juli 1981 war es nach der derzeit gültigen Heizkostenverordnung zulässig, einen Lagenachteil (erhöhter Wärmebedarf z. B. bei Penthousewohnungen mit großen Fensterfronten o. ä. durch eine Reduzierung bei der Bewertung der Skalen zu berücksichtigen. Die Skala entspricht hierbei nicht dem konkreten Heizkörper, sondern der eines Heizkörpers mit geringerer Leistung. Dieser wurde rechnerisch an dem mittleren Wärmebedarf der gesamten Anlage ausgerichtet.

S

Schätzungen

War eine Wohnung beim normalen Jahreskundendienst nicht zugänglich, oder der Ampullentausch aus anderen zwingenden Gründen nicht möglich, wird die betreffende

Nutzeinheit gemäß § 9a Abs 1 nach dem Vorjahr oder nach dem Hausdurchschnitt eingeschätzt.

Obwohl auf diese Weise eine ziemlich annähernde Abrechnung möglich ist, sollte eine Schätzung möglichst vermieden werden. Falls einzelne Heizkörper verbaut sind, aber mit vertretbarem Aufwand freigemacht werden können, sollten Sie dies, auch in Ihrem eigenen Interesse tun.

Sommerpreise

Bekanntlich sind die Ölpreise im Sommer günstiger. Die Kosten für den Brennstoff machen innerhalb der Heizkostenabrechnung größten Anteil aus. Gemäß § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung sind diese Kosten umlagefähig.

Der Einkäufer des Brennstoffs ist meist auch Gebäudeeigentümer und als solcher treuhänderischer Beauftragter. Er darf aus der Tatsache, dass er im Sommer einkauft, Rabatte oder anderweitige Vergünstigungen erhält, keinen persönlichen Nutzen ziehen und muss alle Vergünstigungen an die Wohnungsnutzer weitergeben. Trotzdem ist er gehalten, sich um einen möglichst niedrigen Einkaufspreis zu bemühen.

T

Thermostatventile

Für die Eigentümer oder die Gemeinschaft ist gemäß § 7 Abs. 2 der Heizungsanlagenverordnung die Installation von Thermostatventilen vorgeschrieben.

Der Sinn der Heizkostenverordnung ist der, durch entsprechende Vorschriften darauf hinzuwirken, den Energieverbrauch insgesamt zu senken. Dies ist jedoch nur dann machbar, wenn der einzelne Wohnungsnutzer seinen Wärmebedarf und damit die Heizkosten individuell regeln kann.

Tankreinigung

Die Kosten der Tankreinigung gehören zu den zum Betrieb der Heizanlage anfallenden Kosten und sind damit innerhalb der Heizkostenabrechnung umlegbar.

Die Tankreinigung ist zwar ein wiederkehrender Vorgang, fällt jedoch nicht jährlich an. Die Heizkostenverordnung geht aber von jährlich anfallenden Kosten aus, und es dürfen nur die tatsächlich entstandenen Kosten umgelegt werden. Würden diese Kosten auf einmal umgelegt, wäre der Mieter benachteiligt, der im folgenden Jahr auszieht, da er die Kosten ja für einen längeren Zeitraum mitbezahlt hat. Überwiegende Meinung entsprechender Literatur ist, diese aperiodischen Kosten auf den Zeitraum zu verteilen auf den sie anfallen.

U

Umstellung der Heizungsanlage

Wurde die Heizanlage auf ein anderes System umgestellt, welches eine niedrigere Vorlauftemperatur als 65 Grad Celsius hat (Niedertemperaturheizung) ist im konkreten Fall zu prüfen, ob das Erfassungssystem noch geeignet ist.

Insbesondere alte Verdunstungsheizkostenverteiler sind für geringere Vorlauftemperaturen als 65 Grad Celsius nicht zugelassen und stellen dann keine, im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Geräte mehr dar. Sie können dann entweder auf elektronische Heizkostenverteiler umrüsten oder auf neue entsprechend zugelassene Verdunstungsheizkostenverteiler. Das Verdunstungsgerät der Firma BFW ist für Heizanlagen mit einer Vorlauftemperatur nach unten bis 55 Grad Celsius zugelassen, und damit eines der wenigen Geräte in diesem Sektor.

V

Versand von Korrespondenz

Sämtliche Korrespondenz wird an denjenigen versandt, der im Wärmedienstvertrag als Vertragspartner genannt ist. Dies ist im Normalfall der Hauseigentümer oder Verwalter.

Vorauszahlungen

Die Heizkostenverordnung enthält weder generelle noch konkrete Bestimmungen, ob und wie hoch Vorauszahlungen verlangt und geleistet werden müssen.

Auch § 4 Abs. 1 des Mieterhöhungsgesetzes sagt nur aus, dass Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden dürfen. Sind die Beträge zu niedrig, müssen die Mieter viel nachzahlen, was meist sehr unangenehm ist. Sind die Vorauszahlungen zu hoch, müssen Sie als Hausbesitzer oder Hausverwalter vielleicht hohe Beträge zurückbuchen.

Falls Sie keine Vorjahreswerte als Grundlage haben können Sie nach unseren Erfahrungen mit ca. 10,00 bis 15,00 € pro Quadratmeter und Jahr rechnen.

W

Widerspruchsfrist

Der Wohnungsnutzer hat das Recht die Abrechnung zu prüfen. In Fachkreisen wird eine Prüfungsfrist von 2 Wochen als angemessen angesehen, analog zum Mahnbescheid gemäß § 692 Abs. 1 Nr. 3 Zivilprozessordnung.

Z

Zwischenablesung

Dem Thema der Zwischenablesung hat der Gesetzgeber einen ganzen Paragraphen gewidmet: § 9 b der Heizkostenverordnung. Grundsätzlich bleiben von der Verordnung abweichende Bestimmungen, beispielsweise im Mietvertrag, unberührt.

Sie können also in beiderseitigem Einvernehmen (bitte schriftlich) vereinbaren, dass die Kosten bei Mieterwechsel anders als in der Verordnung gefordert abgerechnet werden, es sei denn, der Nachmieter wäre hierbei benachteiligt. Sind die Verbrauchskosten der Heizung und des Wassers abgelesen, bleiben noch die Grundkosten, die für die Heizung zeitanteilig oder nach der Gradtagszahlentabelle und für das Wasser nur zeitanteilig verteilt werden.