

Umlagefähigkeit

von Anschaffungskosten auf die Nutzer von Geräten,
die zur Heiz- und Wasserkostenabrechnung erforderlich sind

1. Gerätekauf bei Neubauten (Erstausrüstung)

Heizkostenverteiler, Warmwasser-/Wärmezähler:

Was in den Baukosten enthalten ist, richtet sich nach dem Bauträgervertrag. Normalerweise beinhaltet dieser die Kosten für die Erfassungsgeräte. Bei Mietwohnungen sind die Kosten im Mietpreis einkalkuliert; beim Wohnungseigentum sind sie in der Regel Teil des Kaufpreises.

Fazit: Eine Kostenumlage auf die Nutzer steht nicht zur Diskussion.

2. Gerätemiete bei Neubauten (Erstausrüstung)

Heizkostenverteiler, Warmwasser-/Wärmezähler:

Bei Mietwohnungen muss im Mietvertrag die Anmietung der Geräte zur Verbrauchserfassung unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten vereinbart sein.

Bei Eigentumswohnungen ist im Kaufvertrag eine entsprechende Klausel aufzunehmen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Kostenumlage auf die Nutzer im Rahmen der Heizkostenabrechnung in beiden Fällen möglich.

3. Gerätekauf bei bestehenden Objekten (Erstausrüstung)

Heizkostenverteiler, Warmwasser-/Wärmezähler:

Die Anschaffungskosten sind umlagefähig, aber nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung, sondern durch Erhöhung der Jahresmiete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten.

Vorschrift: Mietrechtsreformgesetz in der Neufassung vom 01. September 2001, BGB § 559 Abs. 1 Satz 1.

In der Regel lohnt sich eine separate Mieterhöhung nicht, da der in Frage kommende Betrag zu gering ist.

4. Gerätemiete bei bestehenden Objekten (Erstausrüstung)

Heizkostenverteiler, Warmwasser-/Wärmezähler:

Unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Heizkostenverordnung kann der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten.

Eine Kostenumlage im Rahmen der Heizkostenabrechnung ist möglich.

5. Austausch vorhandener Heizkostenverteiler (gilt nicht für eichfähige Geräte)

Eine Kostenumlage ist nur in Ausnahmefällen möglich (betreffend sowohl den Kauf, als auch die Anmietung der Austauschgeräte).

Bei Veränderungen an der Heizungsanlage, die auf die Eignung der Geräte von Einfluss sind, z. B.:

- Einbau von Thermostatventilen
- Einbau von temperaturabhängigen Außensteuerungen
- Umstellung auf Niedertemperaturheizsysteme
- Wärmedämmende Maßnahmen oder
- Veränderung gesetzlicher Bestimmungen, die der Eigentümer nicht vertreten muss.

In solchen Fällen wird man dem Hauseigentümer eine Kostenumlage zugestehen müssen.

Fazit: Einzelfall prüfen, ggf. Umlage möglich.

Wie? Beim Gerätekauf durch Erhöhung der Jahresmiete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten. Vorschrift: Mietrechtsreformgesetz in der Neufassung vom 01. September 2001, BGB § 559 Abs. 1 Satz 1.

In der Regel lohnt sich eine separate Mieterhöhung nicht, da der in Frage kommende Betrag zu gering ist.

Werden Austauschgeräte gemietet, ist § 4 Abs. 2 der Heizkostenverordnung zu beachten.

6. Eich Austausch gemäß den Vorschriften des Eichgesetzes

Warmwasser- und Wärmezähler:

Eine Umlage der entstehenden Kosten auf die Nutzer im Rahmen der Heizkostenabrechnung ist lt. Heizkostenverordnung § 7 Abs. 2 möglich. Es handelt sich nämlich um die Kosten der Verwendung einer messtechnischen Ausstattung.

Die Umlagemöglichkeit gilt auch für die Kosten eines Eich- und Wartungsservice-Vertrages.

Kaltwasserzähler:

Eine Umlage der entstehenden Kosten ist über die Betriebskostenabrechnung möglich. Diese Umlagemöglichkeit gilt auch für die Kosten eines Eich- und Wartungsservice-Vertrages.

Auf der Rückseite finden Sie die angesprochenen Gesetzestexte.

Gesetz zur Regelung der Miethöhe Mietrechtsreformgesetz in der Neufassung vom 01. September 2001

BGB § 559 Abs. 1 Satz 1:

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 27.11.2003

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

2. Die Kosten der Wasserversorgung

Hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 115) geändert durch die Verordnung vom 2. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2375)

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

(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.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(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.