

Inhalt

Einleitung	9
1 Wann wird die Heizkostenverordnung angewendet?	13
1.1 Sachlicher Anwendungsbereich	14
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich: Gebäudeeigentümer	19
1.3 Persönlicher Anwendungsbereich: Nutzer	22
1.4 Preisgebundener Wohnraum (§ 1 Abs. 4 HeizKV)	23
2 Wann gilt die Heizkostenverordnung nicht?	25
2.1 Einzelöfen	25
2.2 Einfamilienhaus	25
2.3 Zweifamilienhaus (§ 2 HeizKV)	26
2.4 Ausnahmeregelungen (§ 11 HeizKV)	34
3 Was beinhaltet die Pflicht zur Verbrauchserfassung?	39
3.1 Duldungspflicht des Nutzers	39
3.2 Ausstattungspflicht des Gebäudeeigentümers (§ 4 Abs. 2 HeizKV)	41
4 Wie wird die Heizkostenverordnung auf Wohnungseigentum angewendet?	47
4.1 Verhältnis Eigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümer	48
4.2 Verhältnis Wohnungseigentümer und Nutzer/Mieter	54
5 Was ist bei der Verbrauchserfassung zu beachten?	59
5.1 Heizpflicht und Temperaturen	59
5.2 Vorerfassung (§ 5 Abs. 2 HeizKV)	61
5.3 Duldungspflicht des Nutzers	63
5.4 Messgeräte	64

5.5	Austausch von veralteten Erfassungsgeräten	78
5.6	Umlage von Gerätekosten	78
6	Was ist bei der Ablesung und beim Abrechnungszeitraum zu berücksichtigen?	83
6.1	Abrechnungszeitraum	83
6.2	So wird der anteilige Verbrauch der Nutzer ermittelt	88
6.3	Ermittlung des anteiligen Verbrauchs bei Nutzerwechsel	93
7	Welche Kosten zählen zu den umlegbaren Heizkosten?	99
7.1	Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung	99
7.2	Kosten des Betriebsstroms	101
7.3	Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage	102
7.4	Wartungskosten	103
7.5	Kosten der Reinigung der Anlage und des Heizraums	104
7.6	Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz	105
7.7	Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung	106
7.8	Kosten für die Ausstattung zur Verbrauchserfassung samt Eichung, Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse	106
7.9	Sonstige Kosten	110
8	Was gehört zu den umlagefähigen Kosten der Warmwasseranlage?	113
8.1	Kosten der Wasserversorgung	113
8.2	Kosten der Wassererwärmung	115

8.3	Messtoleranzen bei Zählern	116
8.4	Warmwassertemperatur	118
9	Was ist bei gewerblicher Wärme- und Warmwasserlieferung zu beachten?	119
9.1	Probleme im Zusammenhang mit der Kostenumlage	120
9.2	Überblick: die aktuelle Rechtsprechung	122
10	Wie werden die Kosten bei verbundenen Anlagen ermittelt?	127
10.1	Rechtslage bis zum 1.1.2009	127
10.2	Änderungen seit Inkrafttreten der Heizkostenreform	133
11	Wann wird welcher Umlageschlüssel angewendet?	143
11.1	Aufteilung in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Heizkosten	143
11.2	Aufteilung bei unterschiedlichen Nutzergruppen/ Vorerfassung	150
11.3	Aufteilung der Grundkosten	150
11.4	Aufteilung der Warmwasserkosten	158
11.5	Änderung des Verteilerschlüssels	159
12	Was ist bei der Abrechnung zu beachten?	163
12.1	Abrechnungszeitraum	163
12.2	Abrechnungsfrist	164
12.3	Ausschlussfrist	168
12.4	Fristüberschreitung	169
12.5	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	170
12.6	Korrektur der Abrechnung	171
12.7	Inhalt der Abrechnung	172
12.8	Plausibilität	179
12.9	Fälligkeit	179
12.10	Verjährung	180

12.11	Verwirkung	180
12.12	Einwendungen des Mieters	180
13	Was gilt bei Sonderfällen?	183
13.1	Kostenverteilung in Sonderfällen (§ 9a)	183
13.2	Kostenverteilung bei Nutzerwechsel (§ 9b HeizKV)	188
14	Wann steht dem Mieter ein Kürzungsrecht zu?	193
14.1	Voraussetzungen	193
14.2	Überblick: die Rechtsprechung	194
	Die Autorinnen	196
	Anhang	197
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	225
	Stichwortverzeichnis	228