

Umlagefähigkeit von Kosten für Mess- und Erfassungssysteme

Heizkostenverteiler (Kauf)

Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, die Räume mit geeigneten Systemen zur Verbrauchserfassung auszustatten. Die Anschaffungskosten sind umlagefähig, aber nicht im Rahmen der Heizkostenabrechnung. Entsprechend den Regelungen von § 559 Abs. 1 BGB ist eine Erhöhung der Jahresmiete von 11% der Aufwendungen möglich. Ob beispielsweise Heizkostenverteiler die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung begründen, ist umstritten. Aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes für einen so geringen Investitionsbetrag wird diese Umlagemöglichkeit kaum genutzt.

Heizkostenverteiler (Miete)

Bei Erstvermietung (Neubau) können die Heizkostenverteiler gemietet werden, wenn in jedem neu zu schließenden Mietvertrag explizit auf die Gerätemiete und die damit verbundenen Kosten hingewiesen wird. Bei bestehenden Gebäuden kann der Gebäudeeigentümer die neu zu installierenden, bzw. auszutauschenden Heizkostenverteiler mieten sofern er die Maßnahme unter Angabe der Kosten seinen Mietern ankündigt. Wenn nicht die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats ab Zugang der Mitteilung widerspricht, ist eine Umlage der Mietkosten auf alle Nutzer (auch auf die Nutzer, die dieser Regelung widersprochen haben) möglich.

Wärme- und Warmwasserzähler (Kauf im Rahmen des Eichaustauschs)

Die Kosten sind umlagefähige Kosten lt. Heizkostenverordnung § 7 Abs. 2. Wir empfehlen diese Kosten durch die Nutzungsdauer (Eichdauer) verteilt in Ansatz zu bringen. Kostet der Austausch von 10 Warmwasserzähler beispielsweise 350,00€, dann könnten $350,00€ : 6 \text{ Jahre Nutzungsdauer} = 58,33 €$ pro Jahr angesetzt werden.

Wärme- und Warmwasserzähler (Miete oder Wartung)

Die Kosten für Miete oder Wartung können jährlich in der Heiz- und Betriebskostenabrechnung auf die Nutzer umgelegt werden.

Kaltwasserzähler (Kauf im Rahmen des Eichaustauschs)

Diese Kosten gehören sachgerecht nicht in die Heizkostenabrechnung, sondern fallen in den Bereich der Betriebskostenabrechnung. Eine Umlage ist gem. Betriebskostenverordnung § 2 Nr. 2 möglich. Ob die Betriebskostenverordnung Anwendung auf Ihre bestehenden Mietverträge findet, sollte überprüft werden.

Wir empfehlen die Kosten durch die Nutzungsdauer (Eichdauer) verteilt in Ansatz zu bringen. Kostet der Austausch von 10 Kaltwasserzähler beispielsweise 300,00€, dann könnten $300,00€ : 6 \text{ Jahre Nutzungsdauer} = 50,00€$ pro Jahr angesetzt werden.

Kaltwasserzähler (Miete oder Wartung)

Diese Kosten gehören sachgerecht nicht in die Heizkostenabrechnung, sondern fallen in den Bereich der Betriebskostenabrechnung. Eine Umlage ist gem. Betriebskostenverordnung § 2 Nr. 2 möglich. Ob die Betriebskostenverordnung Anwendung auf Ihre bestehenden Mietverträge findet, sollte überprüft werden.

Umbauten und Leitungsänderungen

Grundsätzlich werden Umbauten wie Leitungsänderungen beispielsweise zum Einbau eines noch nicht vorhandenen Wärmemengenzählers in die Boilerladeleitung nicht von den vorgenannten Regelungen erfasst. Diese Kosten sind keine „Kosten der Eichung“, sondern Umbaukosten. Diese sind grundsätzlich nicht umlagefähig.

Soll durch die Änderung der Heizkostenverordnung nun erstmalig ein Wärmemengenzähler für die zentrale Warmwasserbereitung installiert werden, so sind die Kosten für den Umbau (einschließlich des Einbausatzes für den Wärmemengenzähler) nicht umlagefähig. Die eigentlichen Kosten für den Wärmezähler sind jedoch „normale“ Gerätekosten. Diese sind umlagefähig im Rahmen der vorgenannten Regelungen.

Eichfristen

Die Eichfristen betragen derzeit:

Wärmemengenzähler	6 Jahre
Warmwasserzähler	6 Jahre
Kaltwasserzähler	6 Jahre

Der Eichstempel an jedem Messgerät zeigt das Jahr der Eichung oder das Ablaufjahr (zum 31.12.) an. Heizkostenverteiler sind keine Messgeräte, sondern Erfassungsgeräte und unterliegen daher nicht der staatlichen Eichpflicht.

