

## Zum Thema: Schätzung der Heizkosten

Ein Mieter wendet sich an mich mit der Forderung die Heizkosten 2019 um 15% kürzen zu wollen, da die Abrechnungsfirma eine Schätzung und keine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen hat. Steht meinem Mieter ein Kürzungsrecht zu, will Frau Messerer gerne wissen.



**Rain Martina Westner**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

### Antwort:

Die Heizkostenverordnung verpflichtet zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. Dies setzt jedoch das einwandfreie Funktionieren, den einwandfreien Betrieb der Erfassungs- bzw. Messgeräte sowie die ordnungsgemäße Ablesung voraus. Kann aber der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, so sieht § 9a HeizKV das sog. Ersatz- bzw. Schätzverfahren vor. Anstelle der Verbrauchserfassung erfolgt dann eine Verbrauchsermittlung. Der so ermittelte Verbrauch wird dann der Kostenverteilung und somit der Abrechnung zugrunde gelegt.

Voraussetzung ist ein Geräteausfall oder das Vorliegen anderer zwingender Gründe, die eine Nachholung der Verbrauchserfassung objektiv unmöglich machen. In Betracht kommen z.B. folgende Fälle: Batterie oder Ampulle wurde nicht gewechselt, Messampulle ist zerstört, ein Fremdkörper im Erfassungsggerät hindert die Funktionstüchtigkeit oder ein Stillstand von Zählern. Aber auch die Fälle des verweigerten Zutritts bzw. nicht durchführbarer Ablesung, wenn der Nutzer der Räume Mitarbeitern von Servicefirmen den Zutritt verweigert oder auf Terminvorschläge nicht reagiert, stellen Gründe für die Anwendung eines Ersatzverfahrens dar.

Wurde zwar abgelesen, aber die Zuordnung der Erfassungswerte bzw. -geräte vertauscht, oder sind die Unterlagen abhandengekommen, ohne dass diese wieder beschafft werden können (Wasserschaden/Brand/Diebstahl), ist ebenfalls ein Ersatzverfahren durchzuführen. Frau Messerer sollte daher bei der Ablesefirma nachfragen, ob die Voraussetzungen des §9a HeizKV vorliegen. Ist das der Fall, darf der Mieter seine Kosten nicht kürzen!

## Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de), [info@hug-m.de](mailto:info@hug-m.de)

