

MUSTER — kein gültiger Nachweis

Dieses Dokument zeigt an einem erfundenen Beispielgebäude, wie ein Warmwasserkosten-Prüfnachweis aufgebaut ist. Sämtliche Zahlen, Namen und Angaben sind frei erfunden. Es darf keiner Betriebskostenabrechnung beigelegt und nicht als Nachweis verwendet werden.

Warmwasserkosten-Prüfnachweis (Muster)

Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten nach § 9 HeizkostenV · Abrechnungsjahr 2025
(01.01.2025–31.12.2025)

Erstellt am 02.10.2026 für Erika Mustermann · Vorgang WW-00000

Guten Tag Erika Mustermann,

anbei erhalten Sie den Prüfnachweis zu Ihrer Warmwasserkostenabrechnung. Er dokumentiert Schritt für Schritt, welches Verfahren nach § 9 HeizkostenV auf Ihr Gebäude zutrifft und wie sich die Kosten daraus ergeben.

Berechnung nach der Formel des § 9 Abs. 2 HeizkostenV

Ein Wärmezähler fehlt, das Warmwasservolumen wird jedoch gemessen. Die Wärmemenge darf nach der Formel des § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV bestimmt werden — vorausgesetzt, die Messung mit einem Wärmezähler wäre nur mit unzumutbar hohem Aufwand möglich.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV

Ihre Angaben

Art der Wärmeerzeugung	Heizkessel (Gas, Öl, Flüssiggas, Pellets – gleich ob Niedertemperatur- oder Brennwertkessel)
Angabe des Verbrauchs	Erdgas – Verbrauch in kWh laut Gasrechnung
Wärmezähler für Warmwasser	nicht vorhanden
Warmwasserzähler (Volumen)	vorhanden
Gesamtverbrauch des Gebäudes	120.000 kWh
Umlagefähige Kosten der Anlage	12.000,00 €

Warmwassermenge gesamt	200,00 m ³
Mittlere Warmwassertemperatur	60 °C
Wohnfläche gesamt	290,00 m ²
Erklärung des Eigentümers	Nachrüstung eines Wärmezählers nur mit unzumutbar hohem Aufwand möglich

Ergebnis

27.750 kWh Wärmemenge Warmwasser	23,1 % Anteil am Gesamtverbrauch	2.775,00 € Warmwasserkosten	9.225,00 € verbleibende Heizkosten
---	---	---------------------------------------	--

Rechenweg

1. Wärmemenge nach § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV:

$$Q = 2,5 \times 200,00 \text{ m}^3 \times (60 - 10) = 25.000 \text{ kWh}$$

2. Brennwertbezogene Abrechnung von Erdgas: $Q \times 1,11$ (§ 9 Abs. 2 Satz 6 Nr. 1 HeizkostenV)

$$27.750 \text{ kWh}$$

3. Anteil am Gesamtverbrauch:

$$27.750 \text{ kWh} \div 120.000 \text{ kWh} = 23,1 \%$$

4. Warmwasserkosten:

$$23,1 \% \times 12.000,00 \text{ €} = 2.775,00 \text{ €}$$

5. Verteilung nach § 8 HeizkostenV: 70 % nach gemessenem Verbrauch, 30 % nach Wohnfläche.

Aufteilung auf die Wohneinheiten

Einheit	Warmwasser	Fläche	nach Verbrauch	nach Fläche	Gesamt
Wohnung 1, EG links	50,00 m ³	75,00 m ²	485,63 €	215,30 €	700,93 €
Wohnung 2, EG rechts	60,00 m ³	80,00 m ²	582,75 €	229,66 €	812,41 €
Wohnung 3, OG links	40,00 m ³	65,00 m ²	388,50 €	186,59 €	575,09 €
Wohnung 4, OG rechts	50,00 m ³	70,00 m ²	485,62 €	200,95 €	686,57 €
Summe					2.775,00 €

Vergleich mit München

3,45 Ihre Heiz- und Warmwasserkosten (€/m ² /Monat)	1,98 üblich in München (2025)	+74,2 % Abweichung
Die Kosten liegen deutlich über dem Vergleichswert. Ursachen können die Gebäudesubstanz, das Verbrauchsverhalten oder Positionen sein, die nicht in diesen Kostenblock gehören. Vergleichsgrundlage: DMB Bayern Ballungsraumdaten. Der Wert umfasst Heizung und Warmwasser zusammen — für den Warmwasseranteil allein gibt es keinen veröffentlichten Vergleichswert.		

CO₂-Kosten

Wird die Wärme aus fossilen Brennstoffen erzeugt (auch bei Fernwärme), ist die darin enthaltene CO₂-Abgabe nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen. Der Vermieteranteil richtet sich nach dem CO₂-Ausstoß des Gebäudes in kg je m² Wohnfläche und Jahr. Das betrifft auch den hier ermittelten Warmwasseranteil; eine vollständige Umlage der CO₂-Kosten auf die Mieter ist nicht zulässig.

Rechtsprechung zu diesem Verfahren

BGH VIII ZR 151/20 — Wärmemengenzähler bei verbundener Heiz- und Warmwasseranlage Pflicht
Fehlt bei einer verbundenen Heizungs- und Warmwasseranlage der nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehene Wärmezähler, gilt die Abrechnung als nicht verbrauchsabhängig – auch wenn Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler vorhanden sind. Der Mieter kann seinen Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten um 15 % kürzen (BGH, Urt. v. 11.01.2022 – VIII ZR 151/20). Die Formel ist nur zulässig, wenn der Einbau unzumutbar wäre.

§ 9 Abs. 2 HeizkostenV

<https://www.nebenkosten-assistent.de/urteile/bgh-viii-zr-151-20-waermemengenzaehler-verbundene-anlage>

Alle Urteile zu Betriebs- und Heizkosten: <https://www.nebenkosten-assistent.de/urteile>

Hinweise

Sie haben erklärt, dass ein Wärmezähler nur mit unzumutbar hohem Aufwand nachrüstbar wäre. Die Darlegungs- und Beweislast dafür liegt beim Eigentümer. Halten Sie die Gründe schriftlich fest (z. B. Angebot oder Stellungnahme eines Fachbetriebs zu Kosten und baulichen Hindernissen) und nehmen Sie sie zu den Abrechnungsunterlagen.

Kosten, die nicht einheitlich für Heizung und Warmwasser entstanden sind — etwa das Wasser für die Warmwasserbereitung, soweit es nicht gesondert abgerechnet wird, oder eine Legionellenprüfung —, sind dem Warmwasseranteil gesondert hinzuzurechnen (§ 9 Abs. 1 Satz 3, § 8 Abs. 2 HeizkostenV). Die hier eingegebenen Gesamtkosten sollten nur die gemeinsam entstandenen Kosten enthalten.

Der Warmwasserverbrauch entspricht rund 61 Litern pro Person und Tag; üblich sind 30–50 Liter. Eine Abweichung kann echt sein, deutet aber häufig auf eine Verwechslung von Litern und Kubikmetern oder eine unvollständige Ablesung hin.

Warmwassertemperatur belegen. Die 60 °C könnten ein Schätzwert sein. Ein Ablesewert am Speicher- oder Vorlaufthermometer, notiert mit Datum, würde die Temperaturangabe im Streitfall nachvollziehbar machen.

Bei Rückfragen zu diesem Prüfnachweis erreichen Sie uns unter contact-form@nebenkosten-assistent.de.

Freundliche Grüße

Ihr Team von Nebenkosten-Assistent.de

Dieser Nachweis dokumentiert die Anwendung des § 9 HeizkostenV auf die von Ihnen angegebenen Werte. Die Angaben zu Verbrauch, Volumen, Temperatur und Wohnflächen stammen aus Ihrer Erfassung und werden nicht nachgemessen. Für die Voraussetzungen der Ausweichverfahren (Unzumutbarkeit der Messung, Ausnahmefall der Ersatzformel) trägt der Eigentümer die Darlegungs- und Beweislast.

Nebenkosten-Assistent.de · <https://www.nebenkosten-assistent.de>