

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wärmepumpe und bisherige Bruttowarmmiete: Die erste Verbrauchsabrechnung als Umstellung prüfen

Eine neue Verbrauchsabrechnung bei bisheriger Bruttowarmmiete braucht nachvollziehbare Ausgangswerte. Die Wärmepumpen-Übergangsregel und die Behandlung bisher enthaltener Kosten prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Ausgangskosten und Mietanpassung muss ich vor der ersten getrennten Wärmepumpenabrechnung prüfen?

Bisher zahlst du für die deutsche Wohnung einen vereinbarten Gesamtbetrag einschließlich Heizung. Das Haus wird mit einer Wärmepumpe versorgt. Nun soll erstmals eine Verbrauchsabrechnung hinzukommen. Im Schreiben steht eine zusätzliche monatliche Heizkostenvorauszahlung, während die bisherige Miete unverändert bleibt. Bevor du nur die neue Vorauszahlung vergleichst, muss der Übergang vom bisherigen Modell nachvollziehbar werden.

Den Vertrag und den bisherigen Messzustand feststellen

Lege die vollständige Mietvereinbarung und bisherige Zahlungsaufstellung bereit. Welche Kosten waren tatsächlich im Gesamtbetrag enthalten? Die umgangssprachliche Bezeichnung „warm“ bestätigt noch nicht automatisch eine Bruttowarmmiete. Gibt es bereits eine frühere gesonderte Abrechnung oder nur Angaben zum Gebäudeverbrauch?

Die HeizkostenV hat einen besonderen Vorrang vor vertraglichen Bestimmungen, mit der ausdrücklichen Ausnahme bestimmter vom Vermieter mitbewohnter Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen. [\[HeizkostenV2\]](#) Kläre daher auch den Gebäuderahmen, bevor das Schreiben als frei wählbare neue Vertragsregel behandelt wird.

Den besonderen Wärmepumpen-Übergang zuordnen

§12 Absatz 3 betrifft Fälle, in denen der anteilige Verbrauch aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wurde. Der Einbau einer Ausstattung war bis 30. September 2025 vorgesehen; erstmals anzuwenden ist die Verordnung in diesen Fällen für den nach der Installation beginnenden Abrechnungszeitraum. [\[HeizkostenV12\]](#)

Frage deshalb nach dem tatsächlichen Installationsdatum und dem Beginn des ersten betreffenden Zeitraums. Der Einbau eines Geräts mitten im Jahr wird nicht automatisch als Beginn eines vollständigen neuen Abrechnungsjahres eingetragen. Eine verspätete Installation ist ebenfalls eine offenzulegende Tatsache; der Artikel erklärt dadurch nicht jeden beliebigen späteren Beginn für rechtmäßig.

Den historischen Kostenanteil nachvollziehen

Für ein vermietetes Gebäude mit mindestens einem Bruttowarmmietvertrag verlangt §12 Absatz 3 vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach 30. September 2025 die Bestimmung zweier Werte: den Durchschnitt der jährlichen Wärme- und Warmwasserkosten 2022, 2023 und 2024 sowie den Anteil der Nutzeinheiten daran entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche. [\[HeizkostenV12\]](#)

Im rein rechnerischen Beispiel lauten die bestätigten jährlichen Gebäudekosten 8.000, 10.000 und 12.000 Euro. Ihr Durchschnitt beträgt 10.000 Euro. Für eine Einheit mit im Beispiel bereits geklärtem Flächenanteil von zehn Prozent ergibt sich ein Anteil von 1.000 Euro jährlich. Diese erfundenen Werte zeigen ausschließlich die Durchschnitts- und Anteilsbildung. Sie sind keine Prognose künftigen Verbrauchs und noch kein vollständiger individueller Mietzahlungsplan.

Die bisher enthaltenen Kosten in der Miete behandeln

§556a Absatz 2 BGB erlaubt unter seinen Voraussetzungen eine Textformerklärung für eine zukünftige verbrauchsbezogene Verteilung vor Beginn des Abrechnungszeitraums. Waren die Kosten bisher in der Miete enthalten, ist diese entsprechend herabzusetzen. Absatz 4 schützt gegen nachteilige Abweichungen von Absatz 2. [\[BGB556a\]](#)

Bitte daher um eine getrennte Darstellung: bisheriger Mietbetrag, darin behandelter Wärmeanteil, künftig verbleibende Miete und neue Vorauszahlung. Lass die konkrete Verbindung von Vertragslage, besonderer Übergangsvorschrift und Änderungserklärung rechtlich prüfen. Eine zusätzliche Vorauszahlung ohne Erläuterung der bisher enthaltenen Kosten lässt die entscheidende Frage offen.

Die Umstellung mit Unterlagen abschließen

Vergleiche Messbeginn, ersten Zeitraum, historische Durchschnittsberechnung und künftige Zahlungsaufstellung. Fehlende Rechnungen oder unklare Flächenanteile werden konkret benannt. Eine rechnerische Beispielzahl wird nicht eigenmächtig von der Miete abgezogen. Ziel ist ein verständlicher Übergang mit einer begründeten Behandlung der bisher enthaltenen Kosten, bevor später die tatsächliche erste Verbrauchsabrechnung geprüft wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Mietvereinbarung

Was steht im Vertrag zur Miete und zu Heizkosten? Fundstelle und monatlicher Gesamtbetrag.

02 / Gebäude

Wie viele Wohnungen hat das Haus, und wohnt die Vermietung selbst darin?

03 / Einbau der Messgeräte

Wann wurden die Zähler für den Wärmeverbrauch installiert? Datum laut Vermietung.

04 / Erster Abrechnungszeitraum

Ab wann soll erstmals nach Verbrauch abgerechnet werden?

05 / Historische Heizkosten

Welche Jahreskosten des Gebäudes und welcher Flächenanteil deiner Wohnung wurden genannt?

06 / Neue Zahlungsaufstellung

Wie lauten künftige Miete und neue Vorauszahlung? Wurde die Miete herabgesetzt?

07 / Angeforderte Erläuterungen

Welche fehlenden Rechnungen oder Berechnungen hast du wann angefordert?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Mietberatung lässt du die Umstellung prüfen, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[HeizkostenV12\]](#) HeizkostenV § 12

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB556a\]](#) BGB § 556a

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[HeizkostenV2\]](#) HeizkostenV § 2

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0115-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.