



**MeiserMicelski**

Bauen Wohnen Arbeiten | Ihr Recht im Fokus

Meiser - Micelski Rechtsanwälte ■ Konstanzer Straße 56 ■ D-10707 Berlin

ZEROTEC GmbH  
Herrn Michael Blakey  
Kurfürstendamm 73

10709 Berlin

Telefon: +49 (0)30 – 25 79 76 03  
Fax: +49 (0)30 – 25 79 76 04  
E-Mail: [info@recht-im-fokus.de](mailto:info@recht-im-fokus.de)  
Internet: [www.recht-im-fokus.de](http://www.recht-im-fokus.de)

12.11.2025

I 8179/25/zmi/sek

**ZEROTEC GmbH - Allgemeine Beratung  
Umlagefähigkeit von Heizwasser-Zusätzen im Sinne der  
Betriebskostenverordnung/Heizkostenverordnung (EndoTherm)**

Sehr geehrter Herr Blakey,

in der vorbezeichneten Angelegenheit bedanke ich mich zunächst einmal für Ihre Anfrage, die ich wie folgt beantworten möchte.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist das von Ihnen in den Heizkreislauf einzubringende Zusatzmittel EndoTherm nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung, § 2 in Verbindung mit der Heizkostenverordnung im Rahmen der Jahresabrechnung auf den Mieter im laufenden Wohnraummietverhältnis bei entsprechender Betriebskostenvereinbarung umlegbar.

Nach meiner Auffassung kann die Umlage des Zusatzmittels EndoTherm als Additiv nach Maßgabe des § 2 Ziffer 4a Alternative 7 („Pflege der Anlage“) Betriebskostenverordnung in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Alternative 7 („Pflege der Anlage“) Heizkostenverordnung erfolgen.

Sofern das zur Reduktion von Brennstoffen verwendete Additiv EndoTherm, welches in den Heizkreislauf des Warmwassers eingeführt wird, kontinuierlich mit dem im Heizkreislauf

**Torsten Meiser, Rechtsanwalt ■ Zoltan Micelski, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ■**  
Konstanzer Straße 56 ■ D-10707 Berlin

Tel.: +49 (0)30 – 25 79 76 03

Fax: +49 (0)30 - 25 79 76 04

E-Mail: [info@recht-im-fokus.de](mailto:info@recht-im-fokus.de)

Internet: <http://www.recht-im-fokus.de>

Steuernummer: 24 / 439 / 00546

Bankverbindung Berliner Volksbank

Kontonummer: 2473029009

Bankleitzahl: 10090000

IBAN: DE59 100900002473029009

BIC: BEVODEBB



üblichen Wasserverlust mitverbraucht wird, besteht die die Umlagefähigkeit richtigerweise darin, dass das Zusatzmittel im Hinblick auf den hierdurch erreichten geringeren Verbrauch (bis zu 15 % Heizkosten pro Jahr) und bezogen auf den geringeren Verschleiß der Heizungsanlage (geringere Beanspruchung durch Veränderung der Wasserstruktur/Oberflächenspannung im Heizkreislauf) unter die Alternative 7 („Pfleger der Anlage“) fällt. In diesem Zusammenhang kommt es auch nicht darauf an, dass diese Kosten nicht regelmäßig **jährlich** anfallen. So ist anerkannt, dass auch beispielsweise die Kosten von Tank- und Kessel- oder Boilerreinigungen, die zwar regelmäßig, jedoch mehrjährig stattfinden, umlagefähig sind (siehe BGH, Urteil vom 11.11.2009, Az.: VIII ZR 221/08).

In diesem Zusammenhang ist wohl auch anerkannt, dass Zusatzmittel, Hilfsstoffe, Frostschutzmittel und sonstige Additive für die Heizanlage bzw. die Wasserversorgung, die z.B. Korrosion und Kalkablagerungen verhindern, Rußbildung reduzieren oder die Verbrennung verbessern, im Einzelfall der Pflege der Anlage dienen und umgelegt werden können. Zu letzterem Punkt habe ich jedoch kein Urteil finden können. Richtig ist aber, dass beispielsweise Kosten für eine Thermenwartung nach Nr. 4d Anlage 3 zur zweiten Berechnungsverordnung als Heizkosten gelten. Ähnliches lässt sich für das Zusatzmittel EndoTherm nebst dessen Einfüllen in den Warmwasserkreislauf auch vermuten.

Handelt es sich um Kosten der Pflege der Anlage im Rechtssinne können die Wartungskosten auch trotz der Tatsache, dass EndoTherm nicht jährlich nachgefüllt werden muss, auf den Mieter umgelegt werden, einschließlich der hierzu erforderlichen Servicekosten. In diesem Zusammenhang ist allerdings das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Das heißt, die Kosten für das Additiv nebst den Servicekosten dürfen die auf den Mieter umlegbaren Heizkosten ohne diese Pflegekosten nicht bzw. nicht wesentlich übersteigen. Im besten Fall wird durch den Einsatz von EndoTherm auch noch Endenergie eingespart, mit der Folge, dass der Mieter am Ende Heizkosten spart.


Zu differenzieren ist auch, ob es sich bei den Heizungsanlagen um vom Mieter selbst betriebene Anlagen (beispielsweise Gasetagenheizung) handelt oder um Zentralheizungen.



Im Hinblick auf Gasetagenheizungen kommt es darauf an, ob zwischen Mieter und Vermieter nach dem Mietvertrag eine entsprechende Umlagevereinbarung getroffen wurde. In der Regel ist der Mieter bei vorhandenen Gasetagenheizungen ja verpflichtet, die Heizung selbst und auf eigene Kosten zu warten. In diesem Falle könnte es an einer entsprechenden Umlagevereinbarung für die Kosten der Pflege der Anlage fehlen (vgl. für die Umlagefähigkeit von Heizthermenkosten, Amtsgericht Hamburg, Urteil vom 13.08.2021, Az.: 46 C 101/19).

Für Rückfragen hierzu stehe ich Ihnen jederzeit herzlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Zoltan Micelski  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht