

Brunata Minol informiert

## Heizkosten bei Nutzerwechsel richtig abrechnen

Wenn ein Mieter oder Eigentümer auszieht, müssen Vermieter und Verwalter den Wärme- und Wasserverbrauch rechtlich sicher erfassen und zuordnen

### *Kurz und knapp*

*Zwischenablesungen bei unterjährigem Wechsel der Bewohner sind nur bei Messgeräten erforderlich, die noch nicht per Funk abgelesen werden. Ab Ende 2026 ist Funk Pflicht. Bei bereits funkenden Geräten liegen unterjährige Zwischenwerte vor, die für die Kostentrennung auf ein- und ausgezogenen Bewohner verwendet werden.*

**Pro Jahr zieht etwa jeder zehnte Deutsche um. Für Vermieter und Verwalter bedeutet das einiges an Aufwand. Eine ihrer wichtigsten Aufgaben ist die korrekte Aufteilung der Heiz- und Wasserkosten zwischen dem alten und neuen Nutzer. Nur sehr selten fällt der Wohnungswechsel auf die sowieso fällige turnusmäßige Hauptablesung des Gebäudes. Somit stellen sich folgende Fragen:**

## Bei welchen Geräten sind Zwischenablesungen zu empfehlen?

Von besonderer Bedeutung für die Notwendigkeit einer vor Ort durchzuführenden Zwischenablesung sind die im Gebäude verwendeten Gerätetypen. Die Entscheidung darüber, welche Gerätegeneration verwendet wird, trifft der Gebäudeeigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft. Werden schon die neuesten Technologien genutzt, ist keine Zwischenablesung mehr bei Nutzerwechsel erforderlich, weil die Daten von Monatsmitte und Monatsende schon automatisch erhoben werden. So besteht nur noch bei älterer Technologie eine teilweise Notwendigkeit der manuellen Zwischenablesung.

### **Vorhandene Gerätetypen**

### **Manuelle Zwischenablesung bei Nutzerwechsel**

Heizkostenverteiler Verdunstungsprinzip	nicht sinnvoll (siehe unten)
Heizkostenverteiler elektronisch ohne Funk	nicht erforderlich, weil Zwischenwerte bei der Jahresablesung ausgelesen werden
Heizkostenverteiler elektronisch mit Funk	nicht erforderlich, weil Zwischenwerte mehrfach unterjährig ausgelesen werden
Wasserzähler warm und kalt ohne Funk	zu empfehlen
Wasserzähler warm und kalt mit Funk	nicht erforderlich, weil Zwischenwerte mehrfach unterjährig ausgelesen werden

Wenn noch keine Ablesung der Messgeräte per Funk erfolgt, ist der Gebäudeeigentümer zuständig. Eine Selbstablesung durch den Nutzer ist vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen. Eigentümer oder deren Beauftragte können bei Nutzerwechseln die Zwischenablesungen selbst vornehmen oder den Abrechnungsdienstleister damit beauftragen. Moderne elektronische Heizkostenverteiler sind ebenso wie Wärme- und Wasserzähler mit digitalen Anzeigen auch von Laien einfach ablesbar, sodass kein Dienstleister extra anreisen muss, das spart zudem Kosten. Am einfachsten und am wenigsten fehleranfällig ist es, wenn der Eigentümer oder Verwalter selbst abgelesene Werte ins [Online-Portal](#) übermittelt, weil hier die Daten automatisch auf Plausibilität überprüft werden.

## Wie werden die Verbrauchskosten verteilt?



In [§ 9b der Heizkostenverordnung](#) heißt es: „Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen“. Eine Zwischenablesung ist also prinzipiell erst mal Pflicht. Bei Heizkörpern werden die [Heizkostenverteiler](#) und bei Fußbodenheizungen die [Wärmezähler](#) in der Wohnung abgelesen, dazu die [Warm- und Kaltwasserzähler](#) zum Beispiel in Küche und Bad.

Folgende Ausnahmen gibt es: wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder wenn sie zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels aus technischen Gründen zu ungenau ist – was zum Beispiel bei [Verdunstungs-Heizkostenverteilern](#) der Fall wäre –, oder wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde. In diesen Fällen werden die gleiche Verfahren der Verbrauchstrennung auf Vor- und Nachmieter gewählt wie bei den Grundkosten.

## Wie werden die Wärme-Grundkosten verteilt?

Nicht alle Kosten in der Heizkostenabrechnung werden nach Verbrauch verteilt. 30 bis 50 Prozent sind verbrauchsunabhängige Grundkosten, je nachdem, welcher Verteilerschlüssel für die Abrechnung gilt. Die Grundkosten für Wärme können nach Gradtagzahlen oder zeitanteilig, also 1/12 der Kosten pro Monat, aufgeteilt werden. In der Praxis werden fast immer Gradtagzahlen verwendet. Sie sind das Maß für den Wärmeverbrauch in der Heizperiode. Dabei wird jedem Tag ein bestimmter Promilleanteil am gesamten Heizbedarf eines Jahres zugeordnet.

## Wie werden die Warmwasser-Grundkosten verteilt?

Grundkosten für Warmwasser werden zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer verrechnet. Denn im Unterschied zu den Wärmekosten hängt der Warmwasserverbrauch nicht von den Außentemperaturen und der Jahreszeit ab, sondern verteilt sich recht gleichmäßig über das ganze Jahr.

[Mehr zu Verteilerschlüsseln in der Heizkostenabrechnung](#)

## Zwischenwerte online übermitteln

„Zwischenablesung direct“ ist ein Service im Online-Portal von Brunata Minol. Der Eigentümer oder Verwalter sieht einen Überblick seiner Liegenschaften und kann sich zu der Wohnung klicken, deren Mieter ausgezogen ist. Für jeden Raum sind die Messstellen für Wärme und Wasser samt Nummer aufgelistet. Für jedes Gerät gibt es genaue Hinweise, wie es abzulesen ist. Der Kunde kann die Geräteliste ausdrucken, die Messwerte per Hand eintragen und an den Dienstleister zurücksenden. Am einfachsten ist es jedoch, wenn der Verwalter die Werte in die Onlinemaske einträgt. Das System prüft die Daten auf Plausibilität. Bei einem Fehler kann der Verwalter zeitnah reagieren, indem er beispielsweise einen Eintrag nochmals überprüft. Danach fließen die Ablesewerte automatisch in die Abrechnungen ein. Bei der digitalen Datenübermittlung wird zudem ein Online-Archiv angelegt, auf das der Nutzer jederzeit zurückgreifen kann. Tagesaktuelle Liegenschafts- und Gerätedaten, keine Fehler, professionelle Anleitungen und keine Kosten für die Anreise des Messdienstleisters: Das sind die wichtigsten Vorteile.

[Mehr Informationen](#)

## Wer zahlt die Zwischenablesung?

Wird ein Messdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragt, kann der Vermieter diese Kosten nicht grundsätzlich auf die vom Auszug betroffenen Mietparteien umlegen. Laut einem BGH-Urteil handelt es sich um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind (BGH, Urt. v. 14.11.2007, AZ: VIII ZR 19/07), außer wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

## Warum sind Verdunstungs-Heizkostenverteiler ein Sonderfall?

Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sind rechtlich zugelassen, sofern diese nach 1981 eingebaut wurden. Technisch gesehen ist das System aber veraltet. Weil Verdunstungsgeräte kein Klartext-Display haben, sind sie in der Regel nur für Fachleute ablesbar. Es würden also Kosten anfallen, weil der Messdienstleister extra zur Zwischenablesung anreisen muss. Aus fachlicher Sicht ist eine Zwischenablesung bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern aber selten sinnvoll.

### *Hinweis*

*Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip sind Zwischenablesungen bei Nutzerwechsel aufgrund der Funktionsweise der Geräte in der Regel nicht sinnvoll.*

Die Ursache hierfür liegt in der sogenannten Kaltverdunstung, bei der während der Sommermonate, in denen nicht geheizt wird, ein Teil der Flüssigkeit verdunstet. Um diesen Verdunstungsverlust über das Jahr auszugleichen, werden die Glasröhrchen über die Skala hinaus befüllt. Eine Zwischenablesung während der Abrechnungsperiode kann dieses Prinzip jedoch stören.

In den meisten Fällen ist es daher ratsam, auf eine Zwischenablesung der Verdunstungsgeräte zu verzichten und die Kosten nach Gradtagzahlen zu differenzieren. Dieses Vorgehen ist gemäß der Heizkostenverordnung zulässig, kann aber für Mieter manchmal schwer nachvollziehbar sein. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer Modernisierung der Messtechnik. Die Verdunstungsgeräte sollten durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzt werden, die eine Zwischenablesung problemlos und fachlich sinnvoll ermöglichen. Dadurch wird die Abrechnung transparenter und trägt dazu bei, Rückfragen und Diskussionen zu vermeiden. Bis Ende 2026 sind Verdunstungsgeräte noch zugelassen und sollten spätestens dann durch eine Messtechnik mit Fernablesungsmöglichkeit ausgetauscht werden.

## Haben ausziehende Nutzer ein Recht auf eine Zwischenabrechnung?

Manchmal wollen ausziehende Mieter nicht auf die Schlussrechnung warten und bestehen darauf, sofort eine Abrechnung für ihren Anteil zu bekommen. Eine solche Zwischenabrechnung wäre jedoch sehr aufwändig und teuer. Denn der Messdienstleister braucht für den Abrechnungszeitraum zum einen die Brennstoff- und Nebenkosten, zum anderen die Ablesewerte des gesamten Gebäudes und nicht nur der einzelnen Wohnung. Laut [Heizkostenverordnung](#) ist die Heizkostenabrechnung nur einmal jährlich vorgeschrieben. Der Eigentümer hat dafür maximal ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit.

Ausziehende Nutzer, egal ob Eigentümer oder Mieter, haben also kein Recht auf eine Zwischenabrechnung sofort nach ihrem Auszug aus der Wohnung.

## Weitere Informationen

- Zu Gradtagzahlen und deren Berechnung: [www.minol.de/gradtagzahlen-rechner](http://www.minol.de/gradtagzahlen-rechner)
- Zur korrekten Ablesung verschiedener Mess- und Erfassungsgeräte: [www.minol.de/ablesung](http://www.minol.de/ablesung)
- Zur aktuellen Heizkostenverordnung: [www.minol.de/heizkostenverordnung](http://www.minol.de/heizkostenverordnung)

Quelle: [www.minol.de/bei-nutzerwechsel-richtig-abrechnen.html](http://www.minol.de/bei-nutzerwechsel-richtig-abrechnen.html) - Stand vom: 29.03.2024