

MINOL INFORMIERT

Eichkosten für Wasser- und Wärmezähler

Umlagefähig oder nicht?

In den vergangenen Jahren stellte sich immer wieder die Frage, ob ein vom Gebäudeeigentümer in eigener Regie vorgenommener Austausch von Wasser- und Wärmezählern auf die Mieter umlagefähig ist. Müssen Mieter die Kosten von neuen Wasserzählern übernehmen, wenn die alten Zähler nach Ablauf der Eichfristen ausgetauscht werden mussten? In der Regel beantworteten die Gerichte diese Frage mit ja, wiesen aber genau so regelmäßig darauf hin, dass die Umlage nicht auf einmal in einem Betrag auf die eben das Gebäude nutzenden Bewohner erfolgen darf, sondern anteilig auf die Jahre der Eichgültigkeit erfolgen muss.

Seit 2003 bedarf es dazu keiner Gerichtsurteile mehr. Die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) in der Fassung vom 27.11.03 bestimmt unter Abs. 2 (Aufstellung der Betriebskosten): "Betriebskosten sind die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe".

In der amtlichen Begründung der Betriebskostenverordnung (BR-DrS 568/03, Seite 29 unten) heißt es dazu: "Die Pflicht zur Nacheichung nach Ablauf der Eichgültigkeit obliegt dem Vermieter als Betreiber der Messgeräte. Unter Eichkosten sind die durch die Nacheichung vor Ort entstehenden Kosten zu verstehen. Soweit zu demselben Zweck aus Gründen der Kostenersparnis (Wirtschaftlichkeitsgebot) das alte

Messgerät gegen ein neues (generalüberholtes oder fabrikneues) Messgerät ausgetauscht wird – wie dies in der Praxis üblicherweise der Fall ist –, zählen auch diese Kosten zu den Eichkosten im Sinne der Nummer 2. Da die Umlagefähigkeit der dadurch entstehenden Kosten schon nach bisheriger Rechtslage

allgemein anerkannt ist, erschien die Aufnahme der Kosten der Eichung in den Verordnungstext aus Gründen der Klarstellung sinnvoll."

Prinzipiell ist damit die Umlage von Eichkosten zulässig. Der Vermieter muss lediglich darauf achten, dass er die Kosten auf mehrere Jahre aufteilt, also 5 Jahre bei Warmwasserzählern und Wärmezählern, entsprechend der längeren Eichgültigkeit aber 6 Jahre bei Kaltwasserzählern. Trotz dieser inzwischen unstrittigen Umlagemöglichkeit ist der Abschluss eines Wartungs- oder Mietvertrags mit dem Messgerätehersteller der empfehlenswertere Weg für den Gebäudeeigentümer. In der Regel ist das günstiger als der Austausch in eigener Regie, es verursacht weniger Aufwand und die Kosten werden - sofern der Wohnungseigentümer auch die Abrechnung erstellt - gleich in der laufenden Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umgelegt. Nicht zu vergessen: Beim Austausch auf eigene Rechnung muss der Gebäudeeigentümer zunächst finanzielle Vorlage treiben und das sind teilweise erhebliche Investitionen. Wartungsverträge für Wasser- und Wärmezähler - aber auch die Miete der Geräte - sind die einfachere Lösung, weil deren Kosten sofort in der laufenden Abrechnung umlegbar sind.

Auf keinen Fall dürfen die Kosten für den Austausch der Messgeräte auf einmal in der gerade laufenden Abrechnung umgelegt werden, weil sonst ein Mieter, der viel-

leicht im nächsten Jahr schon wieder auszieht, zu viel bezahlt und der Nachmieter, als eigentlicher Nutznießer, überhaupt nichts. Es wird, trotz der rechtlichen Anfechtbarkeit, vereinzelt trotzdem von manchem Vermieter praktiziert. Es ist dem Hausbesitzer auch nicht gestattet, die Kosten für einen in ein paar Jahren anstehenden Geräteaustausch im Voraus von seinen Mietern einzubehalten - also den zu erwartenden Betrag dafür anzusparen. Im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung sind nur periodisch wiederkehrende und tatsächlich entstandene Kosten umlegbar und nicht solche, die erst in der Zukunft entstehen werden.



Wenn die Eichgültigkeit von Wasser- und Wärmezählern abgelaufen ist, müssen die Geräte ausgetauscht werden.

» Seit 2003 ist klar geregelt, dass die Kosten für den Eichaustausch abgelaufener Messgeräte umlagefähig sind.



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Warmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält. *Frank Peters, Handbuch zur Warmekostenabrechnung, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.*

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0
Telefax +49 (0)711-94 91-238
E-Mail info@minol.com, www.minol.de