

## MINOL INFORMIERT

# Stückzahlbezogene Umlage von Miet- und Wartungskosten

### Was ist gerechter?

Kontroverse Auffassungen gibt es vor allem in Eigentümergemeinschaften immer wieder zur Frage über die Umlage der Kosten für eine Messgerätemiete oder -wartung. Miet- oder Wartungskosten werden im Regelfall den Gesamtkosten hinzugerechnet und dann in Grund- und Verbrauchskosten aufgeteilt. Gelegentlich wird darüber diskutiert, ob es nicht besser wäre, dass jede Wohnung entsprechend der in ihr installierten Anzahl von Messgeräten die Kosten zu tragen hat, also eine stückzahlbezogene Umlage vorzunehmen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Frage einfach zu beantworten, denn die rechtliche Situation zur Umlage aller Kostenarten ist in der Heizkostenverordnung eindeutig festgelegt.

In den weitgehend sinngleichen §§ 7 und 8 (Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser) ist das wie folgt definiert:

§ 7 (2): ... Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe ... die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

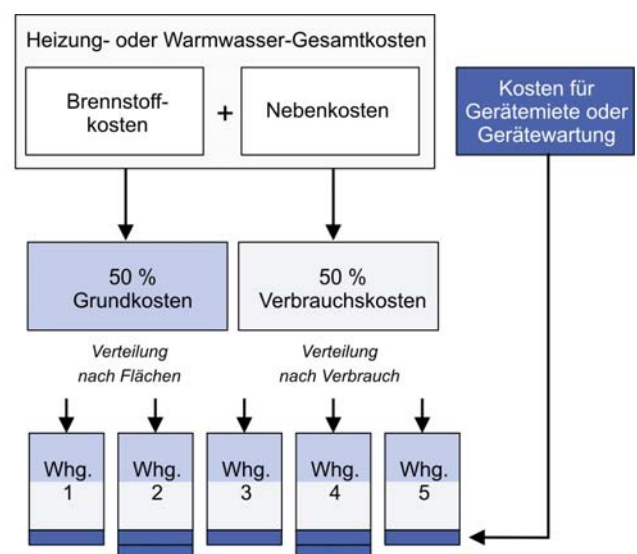
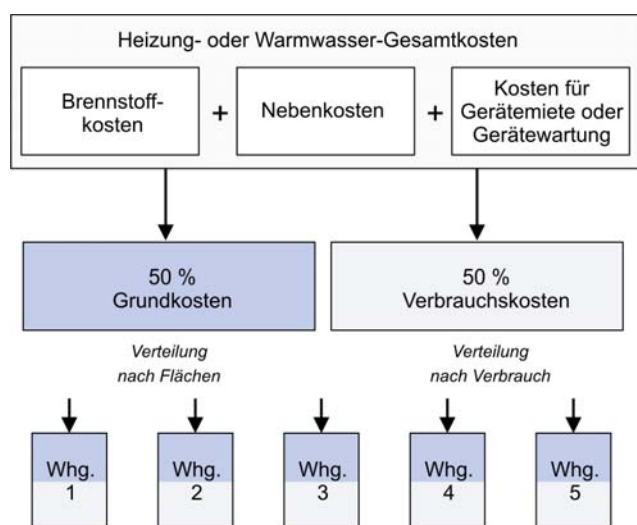


Messgeräte zur Verbrauchserfassung für Heizung, Warm- und Kaltwasser.

§ 8 (2): ... Zu den Kosten der Warmwasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, ...

Die Verordnungsvorgaben zeigen, dass der Gesetzgeber die Kosten für eine Gerätemiete und -wartung zu den Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser zählt. In Absatz 1 der §§ 7 und 8 ist dann vorgege-

» Miet- und Wartungskosten für Messgeräte werden im Regelfall den Gesamtkosten hinzugerechnet und nicht nach der jeweiligen Geräteanzahl in den Wohnungen verteilt.



Die Kosten für Gerätemiete und -wartung werden typischerweise innerhalb der Grund- und Verbrauchskosten auf alle Nutzeinheiten aufgeteilt (links). Die stückzahlbezogene Umlage (rechts) ist durch die Heizkostenverordnung nicht vorgesehen.

## Stückzahlbezogene Umlage von Miet- und Wartungskosten

ben, wie mit den Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser zu verfahren ist:

§ 7 und 8 (1): Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage/Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Heizungsverbrauch/Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Damit stellt die Heizkostenverordnung klar, dass Miet- und Wartungskosten für Messgeräte zu den Bereichskosten für Heizung oder Warmwasser gehören und anschließend, genau so wie schon Brennstoff- und Nebenkosten, in Grund- und Verbrauchskosten aufzuteilen sind. Eine Herausnahme der Miet- und Wartungskosten aus der Gesamtumlage und statt dessen ihre individuelle Umlage nach jeweiliger Gerätestückzahl in den Wohnungen sind weder erwähnt, noch vorgesehen.

Die Verteilung von Miet- und Wartungskosten mit Grund- und Verbrauchsanteil ist deshalb im Sinne der Heizkostenverordnung nicht nur zulässig, sondern vorgegeben und wird deshalb in der überwiegenden Zahl aller Abrechnungen von den Messdienstleistern auch so praktiziert.

Trotz dieser recht einfachen und nüchternen Rechtslage stellt sich für manchen die Frage, ob das so richtig ist. Schließlich lassen sich die Kosten der Gerätemiete und Wartung doch eindeutig jeder einzelnen Wohnung zuordnen. Wäre es da nicht besser, die Verordnung zu umgehen, um mehr Umlagegerechtigkeit zu erzielen? Es gibt einige wesentliche Gründe, die für eine Aufteilung der Miet- und Wartungskosten in Grund- und Verbrauchskostenanteile sprechen:

- Wer eine andere als die in der Verordnung vorgesehene Umlage vornimmt, begibt sich in die Gefahr der rechtlichen Anfechtbarkeit seiner Abrechnung. Jedem Eigentümer oder Mieter ist Tür und Tor für eine Klage gegen das von der Verordnung abweichende Verfahren geöffnet. Selbst wenn sich Wohnungseigentümer untereinander einig sein sollten, löst das nicht das Problem der vermietenden Eigentümer. Deren Mieter können auf Einhaltung der Verordnung klagen und die Rechtsgeschichte zeigt, dass sich unsere Gerichte nicht auf Diskussionen zu womöglich besseren alternativen Methoden



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, 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 Wärmekostenabrechnung*, 640 Seiten, 28,50 € (Buch), 17,50 € (CD-ROM), erhältlich bei Minol ([handbuch@minol.com](mailto:handbuch@minol.com), [www.minol.de/handbuch](http://www.minol.de/handbuch)) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

[www.minol.de](http://www.minol.de)

einlassen, wenn es klare Verordnungsregel gibt. Diesem Risiko sollte man sich nicht aussetzen.

- Die Verteilgerechtigkeit leidet unter der verordnungskonformen Abrechnung nicht so stark, wie oft angenommen wird. Im Vergleich der beiden denkbaren Berechnungsmethoden (Allgemeinverteilung und Individualberechnung) zeigen sich praktisch nur kleine Unterschiede. Das liegt daran, dass durch die prinzipielle Abrechnung mit Grund- und Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser sowie so jeder einen Basisbetrag zwischen 30 bis 50 % zu bezahlen hat und Schwankungen sich nur noch bei den Verbrauchskosten ergeben. Die sind aber bei normal genutzten Wohngebäuden typischerweise nicht so stark voneinander abweichend, dass sich daraus unzumutbare Ungerechtigkeiten für Einzelne ableiten lassen.

» Die durch eine ungünstige Verlegung von Wasserleitungen bedingte erhöhte Zähleranzahl darf nicht zu Lasten der betroffenen Wohnungen gehen.

- Fragwürdig ist es auch, ob man einen einzelnen Wohnungseigentümer oder Mieter für die womöglich größere Anzahl der in seiner Wohnung vorhandenen Messgeräte in Form höherer Miet- oder Wartungskosten in die Pflicht nehmen kann. So gehören Messgeräte zwar meistens zum Sondereigentum, doch für die Abrechnung nützt der einzelne Zähler nichts. Wenn in einzelnen Wohnungen beispielsweise zwei Kaltwasserzähler verwendet werden müssen, nur weil die Wasserverteilungen unglücklich geplant und verlegt wurden, dann kann der betroffene Wohnungseigentümer oder Mieter das weder beeinflussen, noch kann er es nachträglich ändern.

Es ist den Messdienstunternehmen abrechnungstechnisch durchaus möglich, die Kosten für Gerätemiete und -wartung ausschließlich nach den tatsächlich in den Wohnungen vorhandenen Geräten zu verteilen. Ob es aber sinnvoll ist, bleibt doch zweifelhaft, denn mehr Gerechtigkeit wird damit nicht erzielt. Was aber bestimmt erreicht wird, ist eine kompliziertere Abrechnung für die Verbraucher, weil zusätzliche Verteilerschlüssel verwendet werden müssen und durch den erhöhten Aufwand auch höhere Abrechnungskosten entstehen. EDV-technisch ist es ohne Probleme möglich, Miet- und Wartungskosten stückzahlbezogen umzulegen. Es entspricht aber nicht dem Normalfall und es ist auch nicht in der Heizkostenverordnung vorgesehen.

**Die Heizkostenverordnung gilt für die Verteilung der Kosten bei Heizung und Warmwasser. Es gibt für die Kaltwasserabrechnung keine vergleichbaren eigenen Regelungen, weder für die umlagefähigen Kosten, noch für den Verteilungsmaßstab. Es hat sich deshalb in den vergangenen Jahren mit der verstärkt aufkommenden Verbrauchsabrechnung für Kaltwasser bewährt, die Regelungen der Heizkostenverordnung dennoch analog auch für die Kaltwasserabrechnung anzuwenden. Es macht auch keinen Sinn, die Miet- und Wartungskosten für Kaltwasserzähler anders umzulegen als die für Warmwasserzähler.**

## 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](mailto:info@minol.com), [www.minol.de](http://www.minol.de)