

MINOL INFORMIERT

Abrechnungsverfahren bei Auszug eines Nutzers

Was ist rechtlich und rechnerisch möglich?

Trotz eindeutigen Verfahrensvorgaben für die Kostentrennung in der Heizkostenverordnung werden vor allem von ausziehenden Mietern immer wieder ganz besondere Forderungen an den Gebäudeeigentümer gestellt. Einerseits ist man nicht bereit länger auf die Schlussrechnung zu warten und möchte sofort die Abrechnung haben und andererseits verlangt man eine spezielle Behandlung bei der Beteiligung an den Brennstoff- und Nebenkosten.

Abrechnung mit einer Zwischenablesung?

Ausschließlich mit einer Zwischenablesung ist eine sofortige Abrechnungserstellung für einen ausziehenden Mieter nicht möglich. Es wird immer wieder verlangt und stößt bei Hausbesitzern, deren ausziehender Mieter gerade auf Nimmerwiedersehen ins Ausland zieht, auf Unverständnis. Häufig werden Mietverhältnisse auch im Streit und mit gegenseitigem Misstrauen und Vorwürfen beendet und so ist das Bestreben nach einem Schlusstrich auf beiden Seiten nachvollziehbar. Rechnerisch und von ihrem logischen Aufbau her ist eine Schlussabrechnung aber nur dann möglich, wenn die Brennstoff- und Nebenkosten eines Gebäudes für den gesamten Abrechnungszeitraum feststehen und wenn die Ablesewerte des gesamten Gebäudes ebenso für den gesamten Abrechnungszeitraum vorliegen. Den Aufwand der Kostenermittlung und die Ablesung in allen Wohnungen betreibt man in der Regel und nach den mietrechtlichen Vorschriften jedoch nur einmal im Jahr und nicht jeden Monat.

» Auch unterjährig ausziehende Mieter müssen bis zum Ende des Abrechnungszeitraums auf ihre Abrechnung warten.

Für den ausziehenden Mieter bekommt der Gebäudeeigentümer dann mit der nächsten Gesamtabrechnung eine gesonderte Abrechnung für den ehemaligen und den neuen Mieter und bis dahin sollte der Vermieter ausreichende Vorauszahlungen einbehalten. Der ausziehende Mieter hat auch keinen rechtlichen Anspruch auf eine sofortige Abschlussrechnung nach seinem Auszug (u. a. AG Bückeburg – Beschluss vom 12.03.1992, Az. 43 C 488/91). Es ist zumutbar und sowohl technisch als auch rechnerisch gar nicht anders möglich, als erst mit der nächsten Gesamtabrechnung - die für das ganze Gebäude erfolgt - auch die Abrechnung für den ausgezogenen Mieter oder Wohnungseigentümer zu erstellen.

Kostenabgrenzung für ausziehende Nutzer

Zieht ein Bewohner innerhalb eines Abrechnungszeitraums aus und verlangt dann, nur an den bis zu seinem Auszug entstandenen Brennstoff- und Nebenkosten beteiligt zu werden, stellt das den Gebäudeeigentümer vor ein unlösbares Problem. Wie soll er mit dieser Forderung

umgehen? Muss er dem ausziehenden Mieter eine Teilabrechnung mit besonderer Kostenabgrenzung bis zu dessen Auszug erstellen?

Dieses gelegentlich von ausziehenden Mietern verlangte Verfahren widerspricht dem grundsätzlichen Wesen und Verteilprinzip einer verbrauchsabhängigen Abrechnung nach Heizkostenverordnung. Kein Mieter oder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass bei seinem Auszug der bis dahin entstandene Energieverbrauch ermittelt wird, um für ihn individuell den Kostenanteil bis zu seinem Auszugsdatum zu berechnen. Private Hausbesitzer ohne tiefere Rechtskenntnisse lassen sich hier gerne von ihren ausziehenden Mietern unter Druck setzen und messen schon mal pflichtbewusst den Ölstand, um dann möglichst korrekt abzurechnen. Aber macht das wirklich Sinn? Ist es möglich bei einem Nutzerwechsel eine Kostenabgrenzung in dieser Form durchzuführen?

Rechnerisch ist das schon möglich, aber mit welchem Aufwand? Dazu müsste bei allen Bewohnern des Gebäudes zum Auszug eines Nutzers eine vollständige Ablesung aller Messgeräte vorgenommen werden. Gleichzeitig sind vom Gebäudeeigentümer oder Verwalter die bis dahin angefallenen Kosten zusammenzustellen, und zwar sowohl





Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das Minol **Handbuch zur Warmkostenabrechnung**, 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 Warmkostenabrechnung, 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.*

Abrechnungsverfahren bei Auszug eines Nutzers



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

www.minol.de

die Brennstoff-, als auch die Nebenkosten. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist eine Verteilabrechnung überhaupt möglich. Dabei sind diese Bedingungen nur schwer zu erfüllen, denn wie geht man bei einem solchen Verfahren mit Kosten um, die für eine ganze Abrechnungsperiode entstehen? Wie sollen zum Beispiel Wartungskosten der Heizanlage, Mietgebühren für Messgeräte oder Aufwendungen für Überwachung und Pflege ermittelt werden, besonders dann, wenn dafür zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels noch gar keine Rechnungen vorliegen?

In der Praxis wird eine besondere Zwischenabrechnung für ausziehende Bewohner nicht angewendet, denn der Gebäudeeigentümer wird die erheblichen Kosten und den Aufwand einer Zwischenabrechnung nur für einen ausziehenden Bewohner nicht tragen wollen und den verbleibenden Bewohnern wird den Sinn eines für sie völlig unnötigen zusätzlichen Ablesetermins mit anschließender Zwischenabrechnung nicht zu vermitteln sein. Und das müssen sie auch nicht akzeptieren, denn die Heizkostenverordnung verlangt eine Gesamtabrechnung für maximal ein Jahr. Dazwischen stattgefundene Nutzerwechsel sind nach den Vorgaben in § 9b (Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel) der

Heizkostenverordnung vorzunehmen, entweder mit einer Zwischenabrechnung oder den sonstigen gesetzlich vorgeschriebenen Trennungsvorfahren. Wäre das nicht so, hätte die Forderung einer unterjährigen Abrechnung für ausziehende Bewohner besonders in größeren Gebäuden mit womöglich monatlichen Nutzerwechseln enorm teure Auswirkungen. Dann müssten jeden Monat alle Messgeräte abgelesen und die bis dahin entstandenen Kosten ermittelt werden. In einem Mehrfamilienhaus ist das eine undenkbbare Vorstellung.

Eine Abrechnung unter ausschließlicher Berücksichtigung der bis zu einem Auszug entstandenen Kosten ist prinzipiell dann möglich, wenn der Gebäudeeigentümer das Messdienstunternehmen rechtzeitig dazu beauftragt, wenn alle Messgeräte abgelesen werden und wenn die Brennstoff- und Nebenkosten bis zu diesem Zeitpunkt eindeutig abgrenzbar sind. Das Messdienstunternehmen erstellt diese Abrechnung gegen entsprechende Vergütung des Ablese- und Abrechnungsaufwandes sicher gerne. Verlangen kann der ausziehende Nutzer das aber nicht. In diesem Punkt ist die Heizkostenverordnung eindeutig.

» **Basis für die Heizkostenabrechnung sind immer die im gesamten Abrechnungszeitraum entstandenen Kosten, auch für während des Abrechnungszeitraums ausgezogene Mieter.**

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