

MINOL INFORMIERT

Schätzung von Verbrauchswerten

Die wichtigsten Fragen und Antworten zu Schätzungen auf einen Blick

Wenn Verbrauchswerte für die Abrechnung fehlen, müssen Vermieter oder Abrechnungsdienstleister den Verbrauch der Nutzer schätzen. Was ist dabei zu beachten?

In welchen Fällen wird geschätzt?

Korrekte Ablesewerte sind die Voraussetzung für eine präzise Verbrauchsabrechnung. Deshalb sind Schätzungen nur im Notfall zulässig – etwa wenn die Messgeräte defekt sind, die Bewohner auch beim zweiten Ableseversuch nicht vor Ort sind oder wenn sie den Ablesern den Zugang zur Wohnung verweigern.

Die rechtliche Grundlage für Schätzungen ist eindeutig: Kann der anteilige Wärme- oder Wasserverbrauch eines Nutzers nicht ordnungsgemäß erfasst werden, muss der Gebäudeeigentümer – oder der zuständige Abrechnungsdienstleister – die Werte mit einer angemessenen Methode schätzen. So sieht es die Heizkostenverordnung, Paragraph 9a, vor. Bis zu 25 Prozent der Gesamtmietfläche eines Gebäudes können geschätzt werden. Überschreitet die Schätzquote diesen Grenzwert, muss das gesamte Gebäude für alle Bewohner nach Quadratmetern abgerechnet werden.

Wie wird geschätzt?

In der Heizkostenverordnung sind drei Schätzmethoden verankert. Letztendlich entscheidet aber der Vermieter oder der Messdienstleister, welches Verfahren er je nach Situation anwendet.

Die beste Methode ist die Schätzung nach **Vorjahresverbrauch**: Sie kommt dem realen Verbrauch am nächsten, indem sie den prozentualen Vorjahresanteil – nicht den absoluten Vorjahreswert – bei der Kalkulation einsetzt: Verzeichnete ein Heizkörper in der vorangegangenen Abrechnungsperiode 1,2 Prozent der gesamten Verbrauchseinheiten des Gebäudes, hat er auch bei der Schätzung für die aktuelle Abrechnungsperiode einen Anteil von 1,2 Prozent. Allerdings hat das Verfahren eine Einschränkung: Es wird nur bei der ersten Schätzung angewendet. Sonst könnten Nutzer theoretisch einmal besonders sparen, um in den Folgejahren eine niedrige Schätzung zu erzielen.

Sind die Vorjahreswerte nicht für diese Methode geeignet – etwa bei Neubauten oder bei einem Nutzerwechsel – gibt es die Möglichkeit, nach **vergleichbaren Räumen** im Gebäude zu schätzen. Fehlen zum Beispiel die Ablesewerte eines Schlafzimmer-Heizkörpers, gilt



der Durchschnittsverbrauch der anderen Schlafzimmer-Heizkörper des Gebäudes. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass es mindestens zwei weitere vergleichbare Räume im Gebäude gibt.

Sind die ersten beiden Verfahren nicht anwendbar, kann der Verbrauch der gesamten Wohnung nach dem **Durchschnittsverbrauch des Gebäudes** geschätzt werden. Liegt zum Beispiel der durchschnittliche Heizungsverbrauch eines Gebäudes bei 80 Kilowattstunden pro Quadratmeter, gilt derselbe Wert auch für die zu schätzende Wohnung. Eine Variante davon ist die Schätzung einzelner Geräte nach dem Durchschnittsverbrauch der abgelesenen Geräte aus derselben Wohnung.

Außer diesen drei Schätzmethoden nutzen viele Vermieter und Abrechnungsdienstleister **Hochrechnungen** – laut Bundesgerichtshof ebenfalls zulässig. Sinnvoll sind Hochrechnungen vor allem, wenn Messgeräte verspätet eingebaut wurden und nur ein verkürzter Zeitraum erfasst ist: etwa ein Warmwasserverbrauch für acht statt zwölf Monate. Die fehlenden vier Monate werden dann auf Basis der vorhandenen Werte berechnet.

» Rechtsgrundlagen für Schätzungen ergeben sich aus § 9a der Heizkostenverordnung

Wie sind die Schätzwerte in der Abrechnung anzugeben?

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die meisten Wohnungseigentümer und Mieter Schätzwerte akzeptieren und keine detaillierten Informationen zu den Berechnungen verlangen, was die Abrechnung nur komplizierter machen würde. In der Regel reicht es deshalb



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

www.minol.de

Ihr Verbrauch

Heizung in Einheiten					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG		X BEWERTUNG	= VERBRAUCH
Wohnzimmer	3548	1.990,00	*V	1,064	2.117,36
Schlafzimmer	5847	410,00	*V	0,909	372,69
Esszimmer	7667	290,00	*V	1,667	483,43
Kinderzimmer	4587	680,00	*V	1,474	1.002,32
Bad	1245	515,00	*V	1,628	838,42
WC	1455	58,00	*V	1,628	94,42
Küche	5487	406,00	*V	1,200	487,20
Summe Heizung					5.395,84
Warmwasser in m ³					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND		= VERBRAUCH
Bad	4888	67,00	*V	45,00	22,00
Kaltwasser in m ³					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND		= VERBRAUCH
Bad	4871	122,40	*V	83,00	39,40

*V Die Anteile wurden nach prozentualem Vorjahresverbrauch geschätzt

Beispiel für eine Darstellung von geschätzten Verbrauchswerten in der Heizkostenabrechnung. Die detaillierte Berechnungsgrundlage kann bei Bedarf vom Messdienst angefordert werden. Den meisten Verbrauchern genügt erfahrungsgemäß der vereinfachte Ausweis.

vollkommen aus, in der Abrechnung kurz auf die Schätzung und das angewandte Verfahren hinzuweisen. Bei Bedarf liefert Minol eine detaillierte Aufstellung mit allen Berechnungsgrundlagen nach.

Gleichen sich die Schätzwerte im Folgejahr wieder aus?

Bei Messgeräten mit fortlaufender Anzeige wie Wasser- oder Wärmehemzähler wird der Schätzwert aus dem Vorjahr mit der Ablesung im darauffolgenden Jahr ausgeglichen. Anders bei Geräten, die nach Ablauf der Abrechnungsperiode wieder bei null anfangen: Sie geben für jedes Jahr einen eigenständigen Messwert an, deshalb werden keine Schätzdifferenzen aus dem Vorjahr abgezogen oder addiert. Das gilt zum Beispiel für elektronische Heizkostenverteiler.

Bei Verdunstem ist ein Ausgleich aus technischen Gründen nicht möglich: Die festgeschriebene Zusatzmenge an Messflüssigkeit, welche die Kaltverdunstung im Sommer kompensiert, ist nach einem Jahr aufgebraucht. Wird sie dann nicht wieder aufgefüllt, ist der Verbrauch im darauffolgenden Jahr unverhältnismäßig hoch. In solchen Fällen wird der Verbrauch für beide Abrechnungszeiträume geschätzt.

Welche Rechte und Pflichten haben Mieter und Vermieter?

Grundsätzlich müssen Wohnungseigentümer und Mieter die Ablebung ihrer Messgeräte ermöglichen. Für Eigentümer und Vermieter

gibt es jedoch keine standardisierten gesetzlichen Sanktionsmaßnahmen, mit denen sie die Ablebung durchsetzen könnten. Als letzter Schritt bleibt ihnen nur, per Gericht eine einstweilige Verfügung zu erwirken. Einige Vermieter würden säumige Mieter zudem gerne mit Schätzzuschlägen abstrafen. Dafür gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage. Umgekehrt haben Mieter, etwa bei einem Geräteausfall, kein Kürzungsrecht bei geschätzten Abrechnungen. Schließlich sind die Schätzmethoden in der Heizkostenverordnung gesetzlich festgelegt.

» **Rechtlich unstrittig: Jeder Bewohner muss den Ablesedienst in die Wohnung lassen**

Wie lassen sich Schätzungen vermeiden?

Heutzutage ist für Ableser jede neunte Wohnung in Deutschland nicht zugänglich. Mit der zunehmenden Anzahl an Single-Haushalten, gerade in Ballungsräumen, steigt diese Zahl. Viele berufstätige Bewohner wollen oder können keinen Urlaub nehmen, um auf den Ableser zu warten. Die Ausstattung mit Funkgeräten ist deshalb eine sinnvolle Lösung. Auf diese Weise können die Verbrauchswerte ohne Betreten der Wohnung zuverlässig aus der Ferne ausgelesen werden.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
 Nikolaus-Otto-Straße 25
 70771 Leinfelden-Echterdingen
 Telefon 0711 94 91 - 0
 Telefax 0711 94 91 - 238
 E-Mail info@minol.com | www.minol.de