

# MINOL INFORMIERT

## Umlage von Gerätekosten

### Kauf, Miete und Wartung

Ob Sie heute ein Paket verschicken oder ob Sie ein Telefonat führen: Nichts ist mehr wie es einmal war. Als Verbraucher wählen Sie sich heute durch die Angebote vieler Anbieter, um herauszufinden, welches nun für Sie das Richtige ist. Das ist etwas komplizierter als früher, bietet aber die Möglichkeit, auf individuelle Bedingungen angepasste und vor allem preisgünstige Varianten herauszufinden. Der Verbraucher profitiert in jedem Fall von der Angebotsvielfalt.

Ganz ähnlich verhält es sich heute auch mit Messgeräten für Heizung, Warm- und Kaltwasser. War in den vergangenen Jahrzehnten der Gerätekauf die einzige Beschaffungsmethode, gibt es seit einigen Jahren

die Möglichkeit der Gerätemiete. Ergänzend dazu bieten fast alle Messgerätehersteller Wartungs- oder Eichserviceverträge für eichpflichtige Messgeräte an. In diesem Kapitel sollen Sie einen umfassenden Überblick zu den verschiedenen Verfahren und den entsprechenden Umlagemöglichkeiten bekommen. Sicher

» Messgeräte für Heizung, Warm- und Kaltwasser können gekauft oder gemietet werden.

finden Sie damit für sich und Ihre Mieter oder Wohnungseigentümer die geeignete Form der Gerätebeschaffung.

### Erfassungspflicht

Der Gebäudeeigentümer hat nach Vorgabe des § 4 der Heizkostenverordnung bereits seit 1981 die Pflicht, Erfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser einzubauen, bzw. ein Fachunternehmen damit zu beauftragen. In den neuen Bundesländern gilt diese Erfassungspflicht uneingeschränkt seit dem 1. Januar 1996. Der Wohnungseigentümer oder Mieter hat wiederum die Verbrauchserfassung zu dulden. Er muss also die Messgeräte einbauen lassen und die jährliche Ablesung ermöglichen.



Der Gesetzgeber schreibt aber nicht vor, in welcher Weise der Gebäudeeigentümer die Messgeräte zu beschaffen hat. Grundsätzlich hat er durch den Kauf oder die Miete zwei Arten der Gebrauchsüberlassung. Welche dieser beiden Möglichkeiten der Gebäudeeigentümer schließlich wählt, steht ihm frei. Er muss lediglich darauf achten, dass die Geräte für den Erfassungszweck auch geeignet sind und dass sie richtig angebracht werden. Das wird jedoch durch ein qualifiziertes Messdienstunternehmen sichergestellt. Ergänzend zum klassischen Gerätekauf und der alternativen Gerätemiete bieten sich aber ergänzend noch Wartungsverträge für eichpflichtige Geräte an und für Heizkostenverteiler die so genannte Systempflege.

### Kauf der Geräte

Werden Messgeräte gekauft, ist es **bei Neubauten** typischerweise die Pflicht des Gebäudeeigentümers, die dafür entstehenden Kosten zu übernehmen. In der Regel gehören die Mess- und Erfassungsgeräte für Heizung und Wasser zur Ausstattung einer Wohnung und der Mieter bezahlt die Nutzung mit seiner Wohnungsmiete. Der Gebäudeeigentümer hat weder im frei finanzierten, noch im öffentlich geförderten Wohnbau die Möglichkeit, die Kosten eines Gerätekaufs auf die Mieter zu verteilen.

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzt	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Kauf der Geräte (alle Typen) bei Erstbezug (Neubau).	Keine Umlagemöglichkeit - ist Sache des Vermieters.	Keine Umlagemöglichkeit - ist Sache des Bauträgers, sofern bei Wohnungskauf nicht anders vereinbart.	Keine Umlagemöglichkeit - ist Sache des Bauträgers.
Kauf der Geräte (alle Typen) bei bestehendem Gebäude (es sind noch keine Messgeräte vorhanden).	Umlage auf die Mieter durch eine Mieterhöhung nach § 6 NMVO und § 11 II. BVO.	Umlage auf die Wohnungseigentümer nach gleichem Verteilerschlüssel wie die Verwaltungskosten.	Umlage auf die Mieter mit 11 % der Gerätekosten auf die Jahresmiete nach § 559 BGB (vormals § 3 Miethöhegesetz).

Tabelle 1: Umlagemöglichkeiten für gekaufte Geräte.

## Umlage von Gerätekosten

Auffallend ist, dass vor allem die Hausbesitzer kleinerer Gebäude gelegentlich versuchen, die Geräterechnung für die Erstausrüstung in der ersten Heizkostenabrechnung auf ihre Mieter zu verteilen. Das ist in keinem Fall zulässig und auch ungerecht. Zieht beispielsweise ein Mieter in ein oder zwei Jahren wieder aus, dann hätte er bei dieser Umlageform die Kosten der Messgeräte zwar bezahlt, davon profitieren würde aber ein Folgiemietler. Die Messgeräteausstattung bei Neubauten ist, wenn die Geräte gekauft werden, normalerweise alleine die Sache des Gebäudeeigentümers oder des Bauträgers.

### Kauf der Geräte im Altbau als Modernisierung

Ganz anderes sieht das bei bestehenden Gebäuden aus. Hier spricht man bei einer nachträglichen Ausstattung mit Messgeräten von einer Modernisierung, die nachhaltig der Einsparung von Energie oder Wasser dient. Dafür hat der Gesetzgeber einige Möglichkeiten geschaffen, mit denen der Vermieter seine Aufwendungen erstattet bekommt. Dabei muss aber zwischen dem frei finanzierten und dem preisgebundenen Wohnbau unterschieden werden:

Bei **Mietwohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau** kann der Gebäudeeigentümer die Gerätekosten bei einer nachträglichen Ausstattung mit Mess- und Erfassungsgeräten nach § 559 BGB (vormals § 3 Miethöhegesetz) mit 11 % auf die Jahresmiete umlegen. Er kann also die Gerätekaufkosten selbst nicht direkt in einer Betriebskostenabrechnung umlegen, sondern er kommt durch eine angepasste Mieterhöhung wieder zu seinen Auslagen. Wichtig ist die Definition: Wir haben in solchen Fällen keine Umlage von Gerätekosten, sondern eine Mieterhöhung. Pro Jahr dürfen 11 % der Gerätekosten auf die Miete aufgeschlagen werden, was rein rechnerisch bedeutet, dass der Gebäudeeigentümer in 9 Jahren seine Investitionskosten wieder hereingeholt hat. Er muss dann aber im 10. Jahr die Miete nicht wieder senken.

Bei **Mietwohnungen im preisgebundenen Wohnbau** können die Kosten einer nachträglichen Geräteausstattung auch auf die Mieter verteilt werden. Allerdings auch hier nicht durch eine einmalige Kostenumlage, sondern durch eine individuell berechnete Mieterhöhung für die Wohnung auf Grundlage des § 6 der Neubaumietenverordnung in Verbindung mit § 11 der II. Berechnungsverordnung.

Bei **Eigentumswohnanlagen** sind die Gerätekaufkosten einer nachträglichen Ausstattung nach den Grundsätzen zu verteilen, wie sie schon für die Umlage der Verwaltungskosten im Wohnungseigentumsgesetz enthalten sind - in der Regel nach Eigentumsanteilen. Beschlie-

ßen die Wohnungseigentümer allerdings einen anderen Umlagemaßstab, so ist das auch zulässig - z. B. nach der Geräteanzahl je Wohnung.

### Eichservice- und Wartungsverträge

Leider ist es für viele Vermieter und Hausbesitzer, aber auch für manche Wohnungseigentümergeinschaft mit dem einmaligen Kauf der Geräte auch zu oft schon getan. Man erfüllt einmal die Anforderungen des Gesetzgebers und verliert die künftigen Notwendigkeiten völlig aus den Augen. Der Einsatz ungeeichter Geräte ist verboten. Deshalb sollte man die Pflicht der Nacheichung von Wasser- und Wärmezählern nicht aus den Augen verlieren und bestenfalls mit Wartungsverträgen auf den Gerätehersteller übertragen. Das ist ein heute übliches und weit verbreitetes Verfahren und es wird von jedem Gerätehersteller angeboten. Bei einem bestehenden Wartungsvertrag werden vom Vertragspartner immer Geräte mit gültiger Eichung eingesetzt. Auch Geräte defekte werden im Rahmen von Wartungsverträgen beseitigt.

**Die Kosten für Wartungsverträge** oder Eichserviceverträge, wie es mancher Messgerätehersteller nennt, sind in voller Höhe auf die Wohnungsmieter umlagefähig. Sie zählen zu den Kosten der Verwendung einer Ausstattung mit Erfassungsgeräten im Sinne der Heizkostenverordnung. Auch die Gerichte lassen daran keinen Zweifel. Wenn keine Wartungsverträge bestehen, hat der Vermieter oder Wohnungseigentümer selbst für die notwendige Nacheichung zu sorgen. Er muss dann aufpassen, wann die Eichgültigkeit abgelaufen ist und rechtzeitig für die Nacheichung, bzw. für den Einbau neuer Geräte sorgen.

Die dringende Empfehlung lautet deshalb: Wenn Sie eichpflichtige Wasser- oder Wärmezähler kaufen und einbauen lassen, sollten Sie unbedingt auch gleich einen Wartungsvertrag mit dem Messgerätehersteller abschließen. Das ist kaum teurer als der Austausch in eigener Verantwortung nach Ablauf der Eichzulassung und bietet erhebliche Vorteile, wobei die sofortige Umlagemöglichkeit sicher zu den wichtigsten gehört.

### Eichkosten für Wasser- und Wärmezähler

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

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzt	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Austausch von Wärme- und Wasserzählern nach Ablauf der Eichfrist (wenn kein Wartungsvertrag mit dem Messgerätehersteller besteht).	Austausch durch den Vermieter und nachträgliche (nachsüssige) Umlage nach § 7 (2) (für Heizung) und § 8 (2) (für Warmwasser) der HKVO und nach § 21 NMVO (Kaltwasser) auf die Mieter entsprechend den Jahren der Eichgültigkeit.	Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der WEG. Umlage nach Vereinbarung.	Austausch durch den Vermieter und nachträgliche (nachsüssige) Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser) und nach § 21 NMVO (Kaltwasser) auf die Mieter entsprechend den Jahren der Eichgültigkeit.
Kosten für Wartungsverträge, die den Austausch der Geräte nach Ablauf der Eichintervalle beinhalten.	Sofortige Umlage der jährlichen Wartungskosten auf die Mieter nach § 7 (2) HKVO (Heizung) und § 8 (2)HKVO (für Warmwasser) und nach § 21 NMVO (für Kaltwasser).	Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der WEG. Umlage nach Vereinbarung.	Sofortige Umlage der jährlichen Wartungskosten auf die Mieter nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser) und nach § 21 NMVO (Kaltwasser).

Tabelle 2: Umlagemöglichkeiten für den Geräteaustausch nach Ablauf der Eichintervalle.

## Umlage von Gerätekosten

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 (Aufstel-

lung 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 fabrikanneues) 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 Wartungsgeber auch die Abrechnung erstellt – gleich in der laufenden Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung umgelegt. Nicht zu vergessen: Beim Austausch auf eigene Rechnung muss der Gebäudeeigentümer zunächst in finanzielle Vorlage treten und das sind teilweise erhebliche Investitionen. Wartungsverträge für Wasser- und Wärmezähler – aber auch die Miete der

» Seit 2003 ist klar geregelt, dass Eichkosten für Messgeräte umlagefähig sind.

Das Diagramm zeigt zwei nummerierte Schritte in einem roten Rahmen. Schritt 1 ist 'Gerätekauf = einmalige Erfüllung der Verordnungsauflagen'. Ein roter Pfeil weist nach unten zu Schritt 2, 'Gerätewartung', der als 'zusätzlich' bezeichnet wird. Schritt 2 enthält eine Liste von Vorteilen der Minol Messtechnik-Wartung.

**1** Gerätekauf = einmalige Erfüllung der Verordnungsauflagen

zusätzlich

**2** Gerätewartung

Minol Messtechnik übernimmt für Sie bei Abschluss eines Wartungsvertrags alle notwendigen Tätigkeiten:

- Regelmäßiger Austausch Ihrer Wärme- und Wasserzähler alle 5 Jahre (alle 6 Jahre bei Kaltwasserzählern) ohne zusätzliche Kosten.
- Beim Wartungsaustausch entstehen Ihnen keine extra Arbeits- und Fahrtkosten sowie keine Eich- und Beglaubigungsgebühren.
- Sie haben ständig einwandfrei funktionierende und dem Eichgesetz entsprechende Messgeräte.
- Die Abrechnung ist unanfechtbar und Sie entgehen jeglichem Bußgeld- und Umlagerisiko.
- Funktionsprüfungen werden bei der jährlichen Ablesung durchgeführt (bei gleichzeitigem Abrechnungsservice).
- **Wartungskosten sind gemäß Heizkosten-Verordnung umlagefähig.**
- Die Umlage der Wartungskosten erfolgt automatisch in der jährlichen Abrechnung auf alle Wohnungseigentümer bzw. Mieter (bei gleichzeitigem Abrechnungsservice durch Minol Messtechnik).
- Sie haben Verkaufs- und Vermietungsvorteile für Ihre Wohnungen, weil die Messausstattung stets auf dem neuesten Stand ist.

Abb. 1: Die Vorteile der Gerätewartung.

Das Bild zeigt das Cover des Handbuchs 'Handbuch zur Wärmekostenabrechnung' von Minol. Das Cover ist weiß mit einem blauen Kopfbereich, der eine Wortwolke mit Begriffen wie 'Recycling', 'Eichkosten', 'Wärmezähler', 'Umweltschutz' enthält. Darunter steht 'HANDBUCH ZUR WÄRMKOSTENABRECHNUNG' und 'Fachinformationen für: Wohnungswerber, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure'. Das Minol-Logo ist unten rechts zu sehen.

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.*



## Umlage von Gerätekosten

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzt	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Miete/Leasing der Geräte für Warmwasser- und Heizungsverbrauchs-messung bei Erstbezug (Neubau).	Zustimmung durch die Mieter ist gem. § 4 (2) HKVO erforderlich, aber beim Neubau nicht zu erhalten. Ggf. gleich in den Mietverträgen vereinbaren. Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).	Umlage möglich, wenn bereits im Kaufvertrag der Wohnung vereinbart. Ansonsten Mehrheitsbeschluss der WEG (beim Neubau aber kaum möglich). Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).	Zustimmung durch die Mieter ist gem. § 4 (2) HKVO erforderlich, aber beim Neubau nicht zu erhalten. Ggf. gleich in den Mietverträgen vereinbaren. Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).
Miete/Leasing der Geräte für Kaltwasserverbrauchs-messung bei Erstbezug (Neubau).	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage der Mietkosten gleich in Mietverträgen vereinbaren. Umlage nach § 21 NMVO.	Umlage möglich, wenn bereits im Kaufvertrag der Wohnung vereinbart. Ansonsten Mehrheitsbeschluss der WEG (beim Neubau aber kaum möglich).	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage der Mietkosten gleich in Mietverträgen vereinbaren. Keine Regelung im BGB, deshalb hilfsweise Umlage nach § 21 NMVO (was im sozialen Wohnungsbau recht ist, kann im frei finanzierten nur billig sein).

Tabelle 3: Umlagemöglichkeiten für gemietete Geräte im Neubau.

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 vielleicht 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 Geräte-austausch 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.

### Miete von Erfassungsgeräten

Neben dem Kauf der Messgeräte wird auch deren Miete immer populärer. Begonnen hat das hauptsächlich in den 90er-Jahren in den neuen Bundesländern, wo durch die Einführung der Heizkostenverordnung ein hoher Nachholbedarf für die Ausstattung mit Messgeräten bestand, gleichzeitig aber kaum finanzielle Mittel dafür vorhanden waren. Doch auch in den alten Bundesländern wird die Miete von Messgeräten immer populärer und sie steht heute mit rund 40 % Anteil am Neugeschäft bei Minol fast gleichrangig neben dem Kauf der Erfassungsgeräte.

**Die Miete der Geräte** ist unter dem Strich sicher etwas teurer als die Anschaffung durch Kauf, sie bietet dafür aber auch einige Vorteile: An erster Stelle ist der nicht erforderliche Investitionsaufwand zu nennen. Auch wenn keine ausreichenden Geldmittel da sind, kann man mit der Gerätemiete den Forderungen des Gesetzgebers nach einer verbrauchsabhängigen Abrechnung nachkommen. Dazu kommt noch der regelmäßige Austausch der Geräte entsprechend den Vorschriften des Eichgesetzes. Und ganz wichtig: Die Mietkosten für Erfassungsgeräte

sind prinzipiell umlagefähig, wenn das Zustimmungsverfahren gegenüber dem Mieter eingehalten wurde. Üblicherweise wird die Umlage dann direkt in der jährlichen Heizkostenabrechnung gemacht.



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

### Zustimmungsverfahren bei der Gerätemiete

Bei der Mietenumlage für Heizkostenverteiler, Wärme- und Warmwasserzähler ist das durch die Heizkostenverordnung vorgeschriebene Anerkennungsverfahren durch die Mieter zu beachten. Die Gerätemiete für die Heizungs- und Warmwassermessung muss dem Wohnungsmieter gemäß Heizkostenverordnung § 4 (2) angekündigt werden - am besten schriftlich und mit Angabe der dabei entstehenden Kosten. Für die Kaltwassermessung gilt das prinzipiell nicht, weil sie nicht Gegenstand der Heizkostenverordnung ist. Trotzdem ist das Zustimmungsverfahren auch für Kaltwasser-Messgeräte zu empfehlen, um allen rechtlichen Unsicherheiten aus dem Weg zu gehen. Die Umlage der Mietkosten ist dann zulässig, wenn die Mehrheit der Wohnungsmieter innerhalb eines Monats nicht widerspricht. Stillschweigen bedeutet dann Zustimmung. Dieses Zustimmungsverfahren sollte unbedingt eingehalten werden, weil es einerseits durch die Heizkostenverordnung klar verlangt wird und weil andererseits auch die Gerichte darauf beharren.

» Die Gerätemiete ist eine Alternative zum Kauf der Messgeräte.

### Miete bei bestehendem Gebäude

Die Mietenumlage selbst begründet sich in § 7 (2) der Heizkostenverordnung für Heizkostenverteiler und Wärmezähler und in § 8 (2) für Warmwasserzähler. Die rechtliche Grundlage für die Umlage der Mietkosten für Kaltwasserzähler begründet sich in § 21 der Neubaumietenverordnung. Die Neubaumietenverordnung gilt nur für den öffentlich finanzierten Wohnungsbau und nicht für den frei finanzierten. Dort herrscht momentan noch eine Lücke, denn das Mietrecht im BGB (§§ 549-577a) spart die Miete von Erfassungsgeräten für Kaltwasser momentan noch aus. Andererseits verweist das Mietrecht im BGB mehrfach auf die II. Berechnungsverordnung, auf die wiederum die Neubaumietenverordnung ständig Bezug nimmt. Nicht nur nach unserer Meinung kann deshalb auch im frei finanzierten Wohnungsbau bis zur Einführung einer eigenen Regelung der § 21 der Neubaumietenverordnung hilfsweise angewandt werden, weil es auf der Hand liegt, dass es hier kein Zweiklassenrecht geben kann. Warum soll etwas, das im sozialen Wohnungsbau - bei finanziell und rechtlich in der Regel schwächer gestellten Mietern - billig ist, im frei finanzierten Wohnungsbau nicht auch recht sein? Sozialer und frei finanzierter Wohnungsbau sind gleich zu behandeln. Wenn eine Umlage von Gerätemietekosten im sozialen Wohnungsbau möglich ist, dann ist sie das auch im frei finanzierten Wohnungsbau.

**Es ist übrigens kein Fall bekannt**, in dem die Bewohner die Miete der Erfassungsgeräte abgelehnt hätten. Das ist sicher auch eine Frage der Argumentation und Formulierung im Informationsschreiben an die Bewohner zur geplanten Miete. Der letzten Endes von Messgeräten Profitierende ist schließlich der Mieter selbst, weil er eine exakte Abrechnung nach Verbrauch bekommt und nicht mehr über eine pauschale Verteilung die Kosten eines vielleicht verschwenderischen Nachbarn

mit bezahlen muss. Das sollte auch klar hervorgehoben werden. Der Musterbrief berücksichtigt alle rechtlichen Aspekte und enthält die richtigen Argumente für eine Zustimmung zur Gerätemiete.

### Miete bei Erstbezug

Eine Erwähnung verdient in diesem Zusammenhang noch die Miete von Erfassungsgeräten beim Erstbezug eines Gebäudes. Nach der Heizkostenverordnung ist ein Zustimmungsverfahren einzuhalten, bei dem die Mieter die Umlage der Gerätemietkosten im schlimmsten Fall ablehnen können. Wie sieht es aber aus, wenn Sie einen Neubau haben und die Erfassungsgeräte mieten möchten? Sie haben noch keine Mieter, die Sie befragen können! Wir empfehlen Ihnen in diesen Fällen dringend, gleich in den Mietverträgen für die Wohnung die Miete der Erfassungsgeräte ausdrücklich zu vereinbaren. Die Umlage kann dann nach § 7 (2) und § 8 (2) der Heizkostenverordnung innerhalb der Heizkostenabrechnung erfolgen. Bei noch unvermieteten Räumen kann sich der Gebäudeeigentümer selbst als die Mehrheit der Nutzer sehen und - so seltsam das auch klingen mag - die Miete der Erfassungsgeräte dann mit sich selbst vereinbaren.

**Bei Eigentumswohnanlagen** muss der Verkäufer der Wohnung die Miete der Messgeräte im Kaufvertrag, bzw. der Teilungserklärung eindeutig aufführen. Unerfahrene Verkäufer machen gerne den Fehler, das zu vergessen. Kommt dann die erste Mietrechnung für die Messgeräte fallen die Wohnungseigentümer aus allen Wolken und der Ärger ist vorprogrammiert.

### Systempflege für Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler unterliegen nicht der Eichpflicht und rein rechtlich gesehen besteht dann scheinbar auch nie eine Notwendigkeit der Modernisierung. Und das finden wir in der Praxis immer wieder, wenn mit jahrzehntealten Geräten noch eine gerechte Abrechnung verlangt wird. Dass das nicht sein kann, dürfte jedem klar sein.

Modernere Heizanlagen mit witterungsgeführten Vorlauftemperatursteuerungen, Thermostatventile und nicht zuletzt der technische Fortschritt bei der Entwicklung der Heizkostenverteiler selbst führen dazu, dass auch Heizkostenverteiler irgendwann veraltet sind und immer wieder an die veränderten Bedingungen angepasst werden müssen. Das gilt für elektronische Geräte fast noch mehr als für Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip. Selbst ohne diese Einflüsse ist jedes Material nach einer gewissen Zeit verschmutzt, beschädigt oder zerbrochen. Unendliche Lebensdauer gibt es nicht - auch nicht bei Heizkostenverteiler.

**Die Systempflege für Heizkostenverteiler** bietet hier eine optimale und kostengünstige Lösung. Wollen die Mieter und Wohnungseigentümer die ständige Gewähr für moderne, zugelassene, einwandfrei funktionierende und ständig überprüfte Heizkostenverteiler haben, dann ist die Systempflege für Heizkostenverteiler ein Muss! Ist diese Leistung vereinbart, kümmert sich das Wärmedienstunternehmen um diese Anforderungen und nimmt bei Bedarf eine Erneuerung der Messausstattung an veränderte Bedingungen vor.

» Die Systempflege für Heizkostenverteiler sorgt für eine technisch einwandfreie Geräteausstattung.

### Gerätemiete

Im Rahmen der Gerätemiete können mit Minol Messtechnik folgende Leistungen vereinbart werden:

- Die Installation der Geräte ist bei Vereinbarung im Mietpreis enthalten.
- Sie haben keine Kapitalkosten.
- **Mietkosten sind gemäß Heizkostenverordnung umlagefähig.**
- Regelmäßiger Austausch Ihrer Wärme- und Wasserzähler alle 5 Jahre (alle 6 Jahre bei Kaltwasserzählern) ohne zusätzliche Kosten.
- Beim Geräteaustausch entstehen Ihnen keine extra Arbeits- und Fahrtkosten sowie keine Eich-/Beglaubigungsgebühren.
- Sie haben ständig einwandfrei funktionierende und dem Eichgesetz entsprechende Messgeräte.
- Die Abrechnung ist unanfechtbar und Sie haben kein Bußgeld- und Umlagerisiko.
- Funktionsprüfungen werden bei der jährlichen Ablesung durchgeführt.
- Bei Vereinbarung: Automatische Umlage der Gerätemiete in der jährlichen Verbrauchsabrechnung auf alle Nutzer.
- Sie haben Verkaufs- und Vermietungsvorteile für die Wohnung, weil die Messausstattung stets auf dem neuesten Stand ist.

Abb. 2: Die Vorteile der Gerätemiete.



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

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

**An die Mieter  
des Gebäudes  
Musterstraße 25  
  
12345 Musterstadt**

Musterstadt, den 01.07.2010

**Information über die vorgesehene Miete von Verbrauchserfassungsgeräten**

Sehr geehrte Mieterin,  
sehr geehrter Mieter,

die Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten nach Verbrauch ist durch den Gesetzgeber vorgeschrieben. Mit der Verbrauchserfassung wird sehr viel Energie und Wasser eingespart, was dem Umweltschutz und der Ressourcenschonung natürlich entgegenkommt. Aber auch Sie haben davon einen beträchtlichen Vorteil, weil Sie nur das zu bezahlen haben, was Sie auch selbst verbrauchten. Eine Abrechnung nach Verbrauch ist heute selbstverständlich und es liegt damit in Ihrer Hand, die Nebenkosten in einem vernünftigen Rahmen zu halten.

Um nach Verbrauch abrechnen zu können, sind die notwendigen Messeinrichtungen (Wasserzähler, Wärmezähler oder Heizkostenverteiler) einzubauen. Wir haben vor, die Geräte von der Firma Minol Messtechnik, einem der führenden Anbieter von Messgeräten zur Verbrauchserfassung, anzumieten und möchten Sie heute gemäß § 4, Absatz 2 der Heizkostenverordnung darüber informieren.

Die Mietkosten sind nach § 7 Abs. 2 der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (letzte Fassung vom 20.01.89) umlagefähig und werden im Rahmen der jährlichen Verbrauchsabrechnung veranschlagt.

Gegenüber dem Kauf der Erfassungsgeräte bietet die Miete einige Vorteile:

1. Sie haben damit die Gewähr, immer moderne Geräte nach dem jeweiligen Stand der Technik zu verwenden. Die Abrechnung wird präzise und gerecht.
2. Notwendige Reparaturen oder die Beseitigung von Defekten werden kostenlos vorgenommen, sofern sie nicht durch Fremdeinwirkung verursacht wurden.
3. Bei Wasser- und Wärmezählern werden, ohne zusätzliche Kosten, entsprechend dem Eichgesetz und nach Ablauf der Eichintervalle jeweils alle 5, bzw. 6 Jahre, Geräte eingesetzt, die den Eichanforderungen entsprechen.

Wir sind der Auffassung, dass diese Regelung auch Ihren Wünschen entgegenkommt.

Mit freundlichen Grüßen

**Ihre Wohnungsverwaltung XYZ**



## Umlage von Gerätekosten

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzt	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Miete/Leasing der Geräte für Warmwasser- und Heizungsverbrauchsmessung bei bestehendem Gebäude.	Zustimmung durch die Mieter ist gem. § 4 (2) HKVO erforderlich. Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).	Mehrheitsbeschluss der WEG erforderlich. Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).	Zustimmung durch die Mieter ist gem. § 4 (2) HKVO erforderlich aber nicht durchführbar, weil es bei einer vermieteten Wohnung keine Mehrheit der Nutzer gibt. Einigung zwischen Mieter und Vermieter im Rahmen einer freiwilligen vertraglichen Vereinbarung erforderlich. Umlage nach § 7 (2) HKVO (für Heizung) und § 8 (2) HKVO (für Warmwasser).
Miete/Leasing der Geräte für Kaltwasserverbrauchsmessung bei bestehendem Gebäude.	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage der Mietkosten mietvertraglich vereinbaren. Umlage nach § 21 NMVO.	Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der WEG. Umlage nach Vereinbarung.	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage mietvertraglich vereinbaren. Keine Regelung im BGB, deshalb hilfsweise Umlage nach § 21 NMVO (was im sozialen Wohnungsbau recht ist, kann im frei finanzierten nur billig sein).

Tabelle 4: Umlagemöglichkeiten für gemietete Geräte bei bestehendem Gebäude.

Die Kosten dafür sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlagefähig (LG Berlin, GE 92, 385). Die Systempflege für Heizkostenverteiler entbindet den Gebäudeeigentümer von der Pflicht, immer wieder selbst nach dem technischen Stand der Geräteausstattung sehen zu müssen, um dann - oftmals nicht umlagefähige - Modernisierungen vornehmen zu müssen. Die Geräte entsprechen immer dem Stand der Technik und funktionieren einwandfrei. Bei allen Unwägbarkeiten, die einem heute beim Stichwort ‚Europa‘ in den Sinn kommen, ist man mit der Systempflege auf der sicheren Seite. Unabhängig davon, was die künftige Harmonisierung auch bringen mag: Mit der Systempflege für Heizkostenverteiler haben Sie die Garantie für ständig den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Geräten.



Abb. 4: Moderne Heizkostenverteiler für eine sichere Verbrauchsabrechnung der Heizkosten.

### Für jede Situation eine Lösung

Der Gerätekauf, die Miete, Wartungs- oder Eichserviceverträge und die Systempflege für Heizkostenverteiler sind Möglichkeiten, mit ständig funktionssicheren und zugelassenen Geräten abzurechnen. Zugegebenermaßen ein umfangreiches Angebot und durch die vielen Rechtsgrundlagen über Heizkostenverordnung, Eichgesetz, dem Mietrecht im BGB, Neubaumietenverordnung, II. Berechnungsverordnung und so weiter, auch nicht so einfach zu durchschauen. Welches dieser Angebote für Ihre Bedingungen das Richtige ist, müssen Sie letzten Endes selbst entscheiden. Wir sind davon überzeugt, dass Sie die passende Variante finden werden.

**Es muss aber noch mal** hervorgehoben werden, dass es mit dem einmaligen Einbau von Messgeräten nicht getan ist. Wenn es Ärger mit der Heizkostenabrechnung gibt, dann sind sehr häufig völlig veraltete Messausstattungen die Ursache, weil sich über Jahre - ja teilweise über Jahrzehnte hinweg - niemand um die Einhaltung der Eichfristen oder die Modernisierung der Heizkostenverteiler gekümmert hat. Es gibt auch heute noch Wohnanlagen aus den 60er-Jahren, wo immer noch mit der ersten Generation von Heizkostenverteilern abgerechnet werden muss, weil man nicht bereit ist, ein paar Euro in die Modernisierung der Geräte zu investieren. Dabei kostet zum Beispiel die Neuausstattung einer ganzen Wohnung mit neuen Heizkostenverteilern oftmals nicht mehr als ein einziger Heizkörper. Mit alten Heizkostenverteilern und ungeeichten Wasserzählern ist keine vernünftige Abrechnung mehr zu erstellen.

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzt	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Systempflege für Heizkostenverteiler zur ständigen Erhaltung der Betriebsbereitschaft.	Sofortige Umlage der jährlichen Kosten auf die Mieter nach § 7 (2) HKVO.	Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der WEG. Umlage nach Vereinbarung.	Sofortige Umlage der jährlichen Kosten auf die Mieter nach § 7 (2) HKVO.

Tabelle 5: Umlagemöglichkeiten für die Systempflege für Heizkostenverteiler.

## 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)