

Bei Mieterwechsel richtig abrechnen

Zieht ein Mieter aus, muss der Vermieter oder Verwalter den Wärme- und Wasserverbrauch rechtlich sicher erfassen und zuordnen. Minol fasst die wichtigsten Regeln zusammen.

Autor: Frank Peters, Abrechnungsexperte bei Minol

Pro Jahr zieht etwa jeder zehnte Deutsche um. Für Vermieter und Verwalter bedeutet das einiges an Aufwand. Eine ihrer wichtigsten Aufgaben ist die korrekte Aufteilung der Heiz- und Wasserkosten zwischen dem alten und neuen Nutzer. Nur sehr selten fällt der Wohnungswechsel auf die sowieso fällige turnusmäßige Hauptablesung des Gebäudes. Somit stellen sich folgende Fragen:

Wo ist die Abrechnung beim Nutzerwechsel geregelt?

Es gilt § 9b der Heizkostenverordnung (HKVO) in der letzten Fassung vom 1. Januar 2009.

Wie werden die Verbrauchskosten verteilt?

„Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen“, heißt es in § 9b. Eine Zwischenablesung ist also Pflicht. Bei Heizkörpern werden die Heizkostenverteiler und bei Fußbodenheizungen die Wärmehähler in der Wohnung abgelesen, dazu die Warm- und Kaltwasserzähler zum Beispiel in Küche und Bad. Folgende Ausnahmen gibt es: wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist, wenn sie zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels aus technischen Gründen zu ungenau ist – was zum Beispiel bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern der Fall wäre –, oder wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde. In diesen Fällen werden die gleiche Verfahren gewählt wie bei den Grundkosten.

Wie werden die Wärme-Grundkosten verteilt?

Nicht alle Kosten in der Heizkostenabrechnung werden nach Verbrauch verteilt. 30 bis 50 Prozent sind verbrauchsunabhängige Grundkosten, je nachdem, welcher Verteilerschlüssel für die Abrechnung gilt. Die Grundkosten für Wärme können nach Gradtagzahlen oder zeitanteilig, also 1/12 der Kosten pro Monat, aufgeteilt werden. In der Praxis werden fast immer Grad-

tagzahlen verwendet. Sie sind das Maß für den Wärmeverbrauch in der Heizperiode. Dabei wird jedem Tag ein bestimmter Promilleanteil am gesamten Heizbedarf eines Jahres zugeordnet.

Wie werden die Warmwasser-Grundkosten verteilt?

Diese „übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs“ werden zeitanteilig verrechnet. Denn im Unterschied zu den Wärmekosten hängt der Warmwasserverbrauch nicht von den Außentemperaturen und der Jahreszeit ab, sondern verteilt sich recht gleichmäßig über das ganze Jahr.

Wer ist für die Zwischenablesung zuständig?

Zuständig ist der Gebäudeeigentümer – eine Ablesung durch den Nutzer ist somit nicht vorgesehen. Der Eigentümer kann zum Beispiel die Hausverwaltung oder den Abrechnungsdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragen. Moderne elektronische Heizkostenverteiler und ebenso wie Wärme- und Wasserzähler auch von Laien einfach ablesbar, sodass kein Dienstleister extra anreisen muss, das spart zudem Kosten. Am einfachsten und am wenigsten fehleranfällig ist es, wenn der Eigentümer oder Verwalter die abgelesenen Werte ins Online-Portal des Dienstleisters übermittelt, weil hier die Daten automatisch auf Plausibilität überprüft werden.

Wer zahlt die Zwischenablesung?

Wird ein Messdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragt, kann der Vermieter diese Kosten nicht grundsätzlich auf alle Mietparteien umlegen. Laut einem BGH-Urteil handelt es sich um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind (BGH, Urt. v. 14.11.2007, AZ: VIII ZR 19/07), außer wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Warum sind Verdunstungs-Heizkostenverteiler ein Sonderfall?

Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sind zwar rechtlich zugelassen, aber veraltet. Weil sie kein Klartext-Display haben, sind sie in der Regel nur für Fachleute ablesbar. Es würden also Kosten anfallen, weil der Messdienstleister extra zur Zwischenablesung anreisen muss. Aus fachlicher Sicht ist eine Zwischenablesung bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern aber nicht sinnvoll. Der Grund ist die sogenannte Kaltverdunstung, also der Teil der Flüssigkeit, der in den Sommermonaten, wenn nicht geheizt wird, verdunstet. Um diese Kaltverdunstung übers Jahr auszugleichen, sind die Glasröhrchen über die Skala hinaus befüllt. Bei einer Zwischenablesung im Laufe der Abrechnungsperiode gerät dieses Prin-

zip durcheinander. In den meisten Fällen ist es deshalb exakter, auf eine Zwischenablesung der Verdunstungsgeräte zu verzichten und die Kosten nach Gradtagzahlen zu trennen. Für Mieter ist das manchmal schwer nachvollziehbar. Das spricht für die Modernisierung der Messtechnik. Verdunstungsgeräte sollten durch elektronische Heizkostenverteiler ersetzt werden, bei denen eine Zwischenablesung für jedermann problemlos möglich und fachlich sinnvoll ist. Das macht die Abrechnung transparenter und beugt Rückfragen und Diskussionen vor.

Hat der Mieter ein Recht auf eine Zwischenabrechnung?

Manchmal wollen ausziehende Mieter nicht auf die Schlussrechnung warten und bestehen darauf, ihren Anteil sofort abzurechnen. Eine solche Zwischenabrechnung wäre jedoch sehr aufwändig und teuer. Denn der Messdienstleister braucht für den Abrechnungszeitraum zum einen die Brennstoff- und Nebenkosten, zum anderen die Ablesewerte des gesamten Gebäudes und nicht nur der einzelnen Wohnung. Laut Heizkostenverordnung ist die Heizkostenabrechnung nur einmal jährlich vorgeschrieben. Der Eigentümer hat dafür maximal ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit. Mieter haben also kein Recht auf eine Zwischenabrechnung.

Weitere Informationen

Zu Gradtagzahlen und deren Berechnung:

www.minol.de/gradtagzahlen-rechner

Zur korrekten Ablesung verschiedener Mess- und Erfassungsgeräte:

www.minol.de/ablesung

Zur aktuellen Heizkostenverordnung:

www.minol.de/heizkostenverordnung

Infokasten: Zwischenwerte online übermitteln

„Zwischenablesung direct“ ist ein Service im Online-Portal von Minol. Der Eigentümer oder Verwalter sieht einen Überblick seiner Liegenschaften und kann sich zu der Wohnung klicken, deren Mieter ausgezogen ist. Für jeden Raum sind die Messstellen für Wärme und Wasser samt Nummer aufgelistet. Für jedes Gerät gibt es genaue Hinweise, wie es abzulesen ist. Der Kunde kann die Geräteliste ausdrucken, die Messwerte per Hand eintragen und an den Dienstleister zurücksenden. Am einfachsten ist es jedoch, wenn der Verwalter die Werte in die Onlinemaske einträgt. Das System prüft die Daten auf Plausibilität. Bei einem Fehler kann der Verwalter zeitnah reagieren, indem er beispielsweise einen Eintrag nochmals überprüft. Danach

fließen die Ablesewerte automatisch in die Abrechnungen ein. Bei der digitalen Datenübermittlung wird zudem ein Online-Archiv angelegt, auf das der Nutzer jederzeit zurückgreifen kann. Tagesaktuelle Liegenschafts- und Gerätedaten, keine Fehler, professionelle Anleitungen und keine Kosten für die Anreise des Messdienstleiters: Das sind die wichtigsten Vorteile. Mehr Informationen: www.minol.de/minoldirect

Bild:



Zwischenablesung: Elektronische Heizkostenverteiler sind mit ihrem Klartext-Display für jedermann leicht ablesbar. **Quelle:** Minol

Über Minol

Die Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG ist ein weltweit führender Dienstleister für die Immobilienwirtschaft. Sie gehört zur familiengeführten Minol-ZENNER-Gruppe. Hauptsitz von Minol ist Leinfelden-Echterdingen, 20 Niederlassungen sichern die Präsenz in ganz Deutschland. Rund um die Abrechnung der Energiekosten bietet Minol eine Reihe von Services, um die Betriebskosten zu minimieren und Immobilien rechtssicher zu verwalten – darunter die Legionellenprüfung des Trinkwassers und ein Service rund um Rauchwarnmelder. Die Tochtergesellschaft Minol Energie hat sich auf Erdgas für die Wohnungswirtschaft spezialisiert. Zur Unternehmensgruppe gehört weiter die ZENNER International GmbH & Co. KG in Saarbrücken. Sie produziert und vertreibt Messtechnik für globale Märkte. Minol und ZENNER haben weltweit mehr als 3.200 Mitarbeiter und sind in mehr als 60 Ländern mit Tochtergesellschaften und Vertriebspartnern vor Ort. Mehr Informationen unter www.minol.de

Pressekontakt:

Frank Peters
Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon (0711) 94 91-1450
E-Mail: frank.peters@minol.com

Miriam Oser-Soto / Heidrun Rau

Communication Consultants GmbH
Engel & Heinz
Breitwiesenstraße 17
70565 Stuttgart
Telefon (0711) 9 78 93-31 bzw. -28
Telefax (0711) 9 78 93-44
E-Mail: Minol@cc-stuttgart.de / oser-soto@cc-stuttgart.de