

Brunata Minol informiert

Umlage von Gerätekosten für Messgeräte für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser

Alles was man als Vermieter und Verwalter zu Kauf, Miete und Wartung von Messgeräten in Miet- und Eigentumswohnungen wissen sollte

Kurz und knapp

Messgeräte für Heizung, Warmwasser oder Kaltwasser können vom Gebäudeeigentümer gekauft oder gemietet werden. Eine weitere Option ist der Kauf mit anschließender Wartung. Lesen Sie hier, welche Möglichkeiten sich bei Mietwohnungen und Eigentumsanlagen anbieten.

Inhaltsverzeichnis

[Gerätemiete](#) | [Gerätekauf](#) | [Eichservice- und Wartungsverträge](#) | [Eichkosten für Wasser- und Wärmezähler](#) | [Systempflege für Heizkostenverteiler](#)

Pflicht zur Verbrauchserfassung für Wärme und Wasser

Der Gebäudeeigentümer hat nach Vorgabe des [§ 4 der Heizkostenverordnung \(1\)](#) bereits seit 1981 die Pflicht, Erfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser einzubauen, bzw. ein Fachunternehmen damit zu beauftragen, um damit eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizwärme und Warmwasser zu ermöglichen. In den neuen Bundesländern gilt diese Erfassungspflicht ebenfalls uneingeschränkt seit dem 1. Januar 1996. Wohnungseigentümer oder Mieter haben die Verbrauchserfassung zu dulden ([§ 4 der Heizkostenverordnung \(2\)](#)). Diese müssen also die Messgeräte einbauen lassen und die jährliche Ablesung ermöglichen.



Beispiele für moderne funkende Messgeräte, bei denen für die Ablesung kein Ableser mehr die Wohnung betreten muss.

Der Gesetzgeber schreibt allerdings 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 Eigentümergemeinschaften oder Vermieter schließlich wählen, steht ihnen frei. Sie müssen 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.

Miete von Erfassungsgeräten

Neben dem klassischen Kauf von Messgeräten zur Verbrauchserfassung gewinnt die Gerätemiete mehr und mehr an Bedeutung. Die überwiegende Zahl der zur Abrechnung erforderlichen Wärmezähler, Heizkostenverteiler und Wasserzähler wird heutzutage von Gebäudeeigentümern und Eigentümergemeinschaften gemietet. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Ohne große finanzielle Aufwendungen werden stets modernste Mess- und Erfassungsgeräte eingesetzt. Als Gebäudeeigentümer oder Vermieter müssen Sie sich nicht mehr um spätere Modernisierungen und auch nicht um Eichfristen und Austauschtermine kümmern.

Minol Messtechnik

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

Unser Geräte-Mietservice - Ihr Plus

Im Rahmen der Gerätemiete können diese Leistungen mit uns vereinbart werden:

- Die **Erstinstallation** der Geräte ist bei Vereinbarung im Mietpreis enthalten.
- Mietkosten sind gemäß Heizkostenverordnung **umlagefähig**. Bei Vereinbarung erfolgt **Umlage der Gerätemiete** gleich innerhalb der jährlichen Heizkostenabrechnung auf die Bewohner.
- Es erfolgt ein **regelmäßiger Austausch** der Zähler für Wärme, Kälte, Warmwasser und Kaltwasser alle sechs Jahre ohne zusätzliche Kosten (für Warmwasserzähler galt bis 3. November 2021 noch eine Eichfrist von fünf Jahren).
- Beim Gerätetausch entstehen **keine extra Arbeits- und Fahrtkosten** sowie keine Eichgebühren.
- Im Gebäude werden stets **einwandfrei funktionierende** und dem Eichgesetz entsprechende Messgeräte verwendet. Die Abrechnung ist damit unanfechtbar und Sie haben **kein Bußgeld- und Umlagerisiko**, zum Beispiel wegen abgelaufenen Eichfristen.
- **Funktionsprüfungen** werden bei der jährlichen Ablesung oder - bei funkender Ausstattung - per Ferndiagnose durchgeführt.

[Jetzt unverbindliches Modernisierungsangebot anfordern](#)

Umlagemöglichkeiten für gemietete Geräte im Neubau

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzte Eigentumswohnungen	frei finanzierten Wohnraum - vermietete Eigentumswohnungen
Miete/Leasing der Geräte für Warmwasser- und Heizungsverbrauchsmessung 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 Kaltwasserverbrauchsmessung bei Erstbezug (Neubau).	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage der Mietkosten gleich in Mietverträgen vereinbaren. Umlage nach § 21 NMV .	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 NMV (was im sozialen Wohnungsbau recht ist, kann im frei finanzierten nur billig sein).

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.

[Mustertext zur Information über die vorgesehene Miete von Verbrauchserfassungsgeräten](#)

Minol Messtechnik

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

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 finanziert Wohnungsbau sind gleich zu behandeln. Wenn eine Umlage von Gerätemietkosten 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.

Umlagemöglichkeiten für gemietete Geräte bei bestehendem Gebäude

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzte Eigentumswohnungen	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 NMV .	Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss der WEG. Umlage nach Vereinbarung.	Kein Zustimmungsverfahren erforderlich, aber Umlage mietvertraglich vereinbaren. Keine Regelung im BGB, deshalb hilfsweise Umlage nach § 21 NMV (was im sozialen Wohnungsbau recht ist, kann im frei finanzierten nur billig sein).

Kauf von Erfassungsgeräten

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.

Umlagemöglichkeiten für gekaufte Geräte

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzte Eigentumswohnungen	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 NMV und § 11 II. BVO	Umlage auf die Wohnungseigentümer nach gleichem Verteilerschlüssel wie die Verwaltungskosten	Umlage auf die Mieter mit 8 % der Gerätekosten auf die Jahresmiete nach § 559 BGB (vormals § 3 Miethöhesgesetz).

Auffallend ist, dass vor allem die Hausbesitzer kleinerer Gebäude gelegentlich versuchen, die Geräterechnung für die Erstaustattung 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 Folgemieter. Die Messgeräteausrüstung 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 8 % 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 8 % der Gerätekosten auf die Miete aufgeschlagen werden, was rein rechnerisch bedeutet, dass der Gebäudeeigentümer in 12 Jahren seine Investitionskosten wieder hereingeholt hat. Er muss dann aber im 13. Jahr die Miete nicht wieder senken.
- 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. Beschließen die Wohnungseigentümer allerdings einen anderen Umlagemaßstab, so ist das auch zulässig - z. B. nach der Geräteanzahl je Wohnung.

Eichservice- und Wartungsverträge für Erfassungsgeräte

Leider ist es für viele Vermieter und Hausbesitzer, aber auch für manche Wohnungseigentümergemeinschaft 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 immer mal mögliche Gerätedefekte außerhalb der Gewährleistung 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.

Vorteile von Eichservice- und Wartungsverträgen

Wenn sich Vermieter oder Eigentümergemeinschaften für den Kauf der Messgeräte entscheiden, ist in jedem Fall eine ergänzende Wartung der Geräte mit dem Messdienstleister zu empfehlen. Die Vorteile liegen auf der Hand, denn Brunata Minol übernimmt für Sie bei Abschluss eines Wartungsvertrags alle notwendigen Tätigkeiten:

- **Regelmäßiger Austausch** der Wärme- und Wasserzähler nach 5 Jahren (6 Jahren bei Kaltwasserzählern) ohne zusätzliche Kosten.
- Beim Wartungsaustausch, **keine extra Arbeits- und Fahrtkosten** und **keine Eich-/Beglaubigungsgebühren**.
- Im Gebäude werden ständig einwandfrei funktionierende und dem **Eichgesetz** entsprechende Messgeräte verwendet.
- Die Abrechnung ist unanfechtbar und für Eigentümer und Vermieter besteht **kein Bußgeld- und Umlagerisiko** wegen ungeeichten Messgeräte.
- **Funktionsprüfungen** werden entweder bei der jährlichen Ablesung durchgeführt oder durch Plausibilitätskontrollen bei Funkablesungen (bei gleichzeitigem Abrechnungsservice).
- Wartungskosten sind gemäß Heizkostenverordnung **umlagefähig**.
- Es erfolgt keine Rechnungsstellung an Gebäudeeigentümer, sondern eine automatische **Umlage** in der Abrechnung auf alle Nutzer (bei gleichzeitigem Abrechnungsservice).
- Eigentümer und Vermieter haben **Verkaufs- und Vermietungsvorteile** für die Wohnung, weil die Messausstattung stets auf dem neuesten Stand ist.

Jetzt unverbindliches Modernisierungsangebot anfordern

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 ja, wiesen aber genauso 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) bestimmt unter **§ 2, Abs. 2**: "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".

Minol Messtechnik

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

In der amtlichen Begründung der Betriebskostenverordnung (BR-DrS568/03, 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 fabrikneues) 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 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 Geräteaustausch 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.

Umlagemöglichkeiten für den Geräteaustausch nach Ablauf der Eichintervalle

Gerätetypen und Einbausituation	Zustimmungsverfahren und Umlagemöglichkeiten im		
	preisgebundenen Wohnraum	frei finanzierten Wohnraum - selbst genutzte Eigentumswohnungen	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 NMV (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 NMV (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 NMV (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 NMV (Kaltwasser).

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 Heizkostenverteilern.

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 Kosten dafür sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlagefähig (LG Berlin, GE92, 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.

Umlagemöglichkeiten für die Systempflege für Heizkostenverteiler

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.

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.

Mit dem einmaligen Einbau von Messgeräten ist es nicht getan. Wenn es Ärger mit der Heizkostenabrechnung gibt, sind häufig veraltete Messausstattungen die Ursache, weil sich über Jahre - ja teilweise über Jahrzehnte hinweg - niemand um die Einhaltung von Eichfristen oder die Modernisierung der Heizkostenverteiler gekümmert hat. Es gibt auch heute noch Wohnanlagen aus dem vorigen Jahrhundert, wo immer noch mit inzwischen uralten Heizkostenverteilern abgerechnet werden muss, weil man nicht bereit war, 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.

Für die Umlage von Gerätekosten für Rauchwarnmelder gelten diese Bedingungen und Rechtsgrundlagen

Quelle: www.minol.de/umlage-geraetekosten.html - Stand vom: 24.04.2024