

Wer veranlaßt eine Zwischenablesung, wer trägt die Kosten für deren Durchführung und was ist zu beachten?

Dieses Thema ist zwischen vielen Parteien ein Streitpunkt und wir bekommen oft Fragen hierzu. Daher erhalten Sie hier umfassende Antworten und Hinweise rund um den Mieterwechsel.

Inhalt dieses Beitrags:

Gegenstand der Zwischenablesung

Was / wo muß abgelesen werden?

Beauftragung der Zwischenablesung

Kosten- und Verbrauchsaufteilung

Zeitpunkt der Ablesung

Wer führt die Zwischenablesung durch?

Wer trägt die Kosten?

Tipp

Fazit

Der Gesetzgeber hat diesem Thema einen ganzen Paragraphen gewidmet:

§ 9b (Heizkostenverordnung) Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfaßten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder läßt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Gegenstand der Zwischenablesung

Zweck der Zwischenablesung ist es, die Verbrauchskosten der Nutzer auch dann möglichst gerecht und nach dem Grundsatz des Verursachers aufzuteilen, wenn während der laufenden Heizperiode ein Mieterwechsel stattfindet.

Der Gesetzgeber schreibt eine Zwischenablesung mit Absatz 1 des Paragraphen 9 b zwingend vor - jedoch mit drei Ausnahmen:

1. Wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist. Gründe, die dies rechtfertigen, sind zwar nicht aufgelistet, jedoch können hier die gleichen Grundsätze wie in § 9 a Absatz 1 der Heizkostenverordnung angenommen werden.
2. Gemäß § 9 b Absatz 3 der Heizkostenverordnung kann eine Kostenaufteilung auch nach der Gradtagszahlenmethode erfolgen, wenn dies zu einem genaueren Ergebnis führt, bzw. die Werte der (Zwischen)ablesung abrechnungstechnisch nicht korrekt verwendet werden können.
3. Gemäß § 9b Absatz 4 der Heizkostenverordnung: >>abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.<< kann im Mietvertrag auch etwas anderes vereinbart werden, als hier gefordert.

Was / wo muß abgelesen werden?

Es müssen nur die vom Wechsel betroffenen Räume bzw. die vom Wechsel betroffenen Geräte abgelesen werden. Eine Zwischenablesung im ganzen Haus ist also nicht nötig.

Es kann jedoch vorkommen, daß auch Geräte in anderen Wohnungen abgelesen werden müssen - und zwar dann, wenn es eine Differenzberechnung gibt. Beispielsweise kommt es in der Praxis häufig in Zweifamilienhäusern vor, daß das (Warm)wasser einerseits im Zulauf zum Boiler und andererseits in einer der beiden Wohnungen erfaßt wird. Der Nutzer, der keine(n) Wasserzähler hat, erhält die Differenz aus dem Gesamtzähler abzüglich dem Verbrauch der erfaßten Nutzeinheit. Zieht nun der Nutzer der die Differenz erhält aus, müssen alle an der Berechnung beteiligte Wasserzähler abgelesen werden.

(Bitte beachten Sie, daß eine solche Differenzrechnung rechtlich nur dann zulässig ist, wenn der Gebäudeeigentümer selbst im Haus wohnt und die Differenz auf sich nimmt.

Beauftragung der Zwischenablesung

Für die Beauftragung der Zwischenablesung ist der Gebäudeeigentümer zuständig. Bitte beachten Sie hierbei, daß gemäß § 1 Absatz 2 folgende Personen dem Gebäudeeigentümer gleichstehen:

1. Der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. Derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist.
3. Beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

Normalerweise wird dies Ihr Vermieter oder Ihre Hausverwaltung sein.

Kosten- und Verbrauchsaufteilung

Beachten Sie, daß zum Ende der Heizperiode keine Kostenaufteilung, sondern eine **Verbrauchsaufteilung** stattfindet. Dies bedeutet, daß Kosten die in der laufenden Heizperiode anfallen, anteilig auf **beide** Parteien umgelegt werden. Auch wenn sie erst nach dem Mieterwechsel anfallen. (z. B. die Gebühren für den Schornsteinfeger oder Kosten für die Wartung der Heizanlage)

Zeitpunkt der Ablesung

Die Zwischenablesung sollte möglichst zeitnah zum tatsächlichen Mieterwechsel erfolgen. In den Sommermonaten können Sie dies im Gegensatz zu den Wintermonaten etwas "lockerere" nehmen. Zwei oder gar drei Wochen Differenz sind aber zuviel.

Beachten Sie, daß die Zwischenablesung nicht unbedingt zum Ende des Gebrauchs der Wohnung erfolgen muß, sondern zum Ende des Mietvertrags. Wenn Ihr Mietvertrag also z.B. zum Ende Dezember endet, Sie Ihre Wohnung aber schon zum Ende November räumen und diese dann einen Monat leer steht, endet der Gebrauch zum Ende Dezember! Warum?

Es kann vorkommen, daß besonders in Wintermonaten Ihre Heizungen "anspringen" um Frost zu vermeiden. Dieser Verbrauch ist Ihnen noch anzulasten, da Sie die Wohnung bis zum Ende Dezember gemietet haben.

Andererseits könnte Ihr Mietvertrag bis zum Ende Dezember laufen, Sie gestatten Ihrem Nachmieter z. B. für Renovierungsarbeiten die Wohnung aber schon zum Ende November zu betreten. Hier würde Ihr Gebrauch zum Ende November enden.

Wer führt die Zwischenablesung durch?

Am einfachsten ist es für Sie, wenn Ihr Abrechnungsunternehmen die Zwischenablesung durchführt. Dies gilt insbesondere bei Verdunstern, da für deren richtige Ablesung etwas Erfahrung erforderlich ist.

Bei elektronischen Heizkostenverteiltern oder bei modernen Wasser- und Wärmehäzählern können sie die Ablesung auch selbst durchführen. Um Unstimmigkeiten zu vermeiden empfehlen wir Ihnen die Ablesung gemeinsam mit Ihrem Vermieter oder dem Nachmieter durchzuführen. Bitte achten Sie auch darauf, daß Sie und Ihr "Mitableser" auf dem Formular unterschreiben. Viele Abrechnungsunternehmen haben hierfür spezielle Unterlagen vorbereitet, die Sie bei der Erfassung des Verbrauchs unterstützen.

Wer trägt die Kosten?

Diese Frage wurde bereits von vielen Gerichten behandelt und ebenso viele verschiedene Urteile wurden ausgesprochen.

Gemäß § 9 b Absatz 4 der Heizkostenverordnung können abweichende vertragliche Bestimmungen vereinbart werden, welche dann anstelle dieser Verordnung gelten. Meist fehlt jedoch ein solcher Passus - sonst würde die Frage nach der Kostenübernahme ja nicht auftreten.

Es gibt im Gesetzestext auch keine Handhabe, wie die Kosten, auf welche Partei auch immer, zu verteilen wären. Allgemein und mit gesundem Menschenverstand betrachtet, sollten die Kosten dem Verursacher angelastet werden.

Bei fristloser Kündigung oder bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund von Vertragsverletzungen muß jedenfalls derjenige die Kosten tragen, der die Vertragsbeendigung schuldhaft verursacht hat.

Kündigt der Mieter fristgerecht und unter Einhaltung der Vertragsvorschriften, könnte der Eindruck entstehen, daß er zwar der Verursacher ist, jedoch nur von seinem vertraglichen Recht Gebrauch macht. Wäre eine Kostenübernahme also ungerrecht?

In der Literatur wird überwiegend die Meinung vertreten, daß die Kosten für eine Zwischenablesung gemäß § 7 Absatz 2 Der Heizkostenverordnung zu >>den Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung<< gehören.

Dem Inhalt des § 7 Absatz 2 der Heizkostenverordnung nach, betreffen die dort genannten Kosten jedoch die gesamte Liegenschaft und nicht einzeln verursachte Kosten. Es müßten sonst alle Parteien der Anlage die Kosten tragen, die eine einzelne Partei verursacht hat. Dies scheint doch ziemlich ungerecht zu sein.

Der Vermieter kann jedoch in Anwendung des § 670 Bürgerliches Gesetzbuch die Kosten vom ausziehenden Mieter verlangen: >>Macht der Beauftragte zum Zwecke der Ausführung des Auftrags Aufwendungen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf, so ist der Auftraggeber zum Ersatze verpflichtet<< Die Zwischenablesung und damit die Kosten sind erforderlich, um § 9 b Absatz 1 der Heizkostenverordnung zu entsprechen. Gemäß § 679 Bürgerliches Gesetzbuch (Unbeachtlichkeit des entgegenstehenden Willens) ist es unerheblich, ob der ausziehende Mieter hier anderer Meinung ist.

Die von einigen Gerichten und auch in mancher Literatur favorisierte Lösung die Kosten auf den Vor- und Nachmieter aufzuteilen trägt § 670 BGB jedoch nicht, da der Nachmieter mit dem Gebäudeeigentümer noch nicht in einem auftragsähnlichen Verhältnis steht.

Trotzdem ist eine solche Verteilung eine gute Lösung, da beide - Vor- und Nachmieter - an der Ursache der Kosten beteiligt sind und von der Zwischenablesung profitieren.

Tipp

Sofern sich die Frage nach den Kosten erst beim Auszug des Mieters stellt, vereinbaren Sie die Kostenübernahme einfach schriftlich auf dem Protokoll der Wohnungsübergabe.

Beachten Sie jedoch, daß in diesem Fall nur eine solche Vereinbarung zulässig ist, die ausschließlich den ausziehenden Mieter betrifft.

Fazit

Grundsätzlich ist also weder in der Literatur noch aus der Summe vieler Gerichtsurteile ein roter Faden zu erkennen - Außer der, daß abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen unberührt bleiben - Sie können also, was die Kostenübernahme betrifft, mietvertraglich vereinbaren was Sie für richtig und gerecht halten, sofern es billigem Ermessen entspricht.

Genau dieses sollten Sie bei der Gestaltung Ihres Mietvertrags auch tun. Vereinbaren Sie eine verbindliche Regelung wer die Kosten bei Mieterwechsel zu tragen hat - Sie haben sich damit aller Fragen hierzu entledigt.