

Zum Thema: Heizkosten bei Nutzerwechsel

Demnächst steht bei mir ein Mieterwechsel an. Dies ist bereits der 2. Umzug innerhalb eines Abrechnungszeitraums. Ich möchte nun die Kosten der Zwischenablesung sparen, deshalb die Frage, können die Heiz- und Warmwasserkosten auch ohne Verbrauchserfassung nur zeitanteilig abgerechnet werden, will Herr Lehmann wissen.



Rain Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort:

Die Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizKV) sehen zwingend vor, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Dies bedeutet, dass auch bei einem Mieterwechsel der Vor- und der Nachmieter Anspruch auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung haben. Dies führt dazu, dass die für die betroffene Wohnung ermittelten Verbrauchs- und Grundkosten auch entsprechend auf die Mieter aufzuteilen sind. Für diese Aufteilung ist daher eine Zwischenablesung, und zwar bei jedem Nutzerwechsel, erforderlich, § 9b Abs.1 HeizKV. Die Zwischenablesung muss aber nicht durch ein Fachunternehmen erfolgen, es ist ausreichend, wenn die Vertragspartner die Ablesung selbst vornehmen und die Werte dokumentieren. Bei Selbstablesung sollte jedoch nicht vergessen werden, die Ableseergebnisse dem Abrechnungsunternehmen oder der Hausverwaltung mitzuteilen.

Wird die Zwischenablesung durch einen Fachmann durchgeführt, so stellen die hierfür anfallenden Kosten, nach Auffassung des BGH (U.v.14.11.2007, VIII ZR 19/ 07), keine umlagefähigen Betriebskosten dar. Allerdings können die Vertragspartner die Umlage dieser Kosten vertraglich vereinbaren. Zu beachten ist, dass zwar eine Zwischenablesung erforderlich ist, der Vermieter jedoch keine Zwischenabrechnung schuldet. Diese ist erst spätestens zum Ablauf des regulären Abrechnungszeitraums gegenüber den Mietern zu erklären.

Zusammenfassend raten wir daher an, die Ablesung zusammen mit dem Mieter durchzuführen, dadurch werden Kosten gespart und gleichzeitig eine gesetzeskonforme Abrechnung gewährleistet.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

