

Zwischenablesung bei Nutzerwechsel



Grundlage

Grundlage ist die Heizkostenverordnung (HeizkostenV), hier §9b. Vorbehaltlich abweichend er rechtsgeschäftlicher Vereinbarungen ist bei einem Nutzerwechsel innerhalb des Abrechnungszeitraumes für die hiervon betroffene Wohn-/Nutzereinheit eine Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte für Heizung und Warmwasser vorzunehmen.

Kostenaufteilung

Im Rahmen der Jahresabrechnung werden die verbrauchsunabhängigen (Grund-) Kosten der Wohn-/Nutzereinheit nach Zeitanteilen auf Vor- und Nachnutzer aufgeteilt. Zeitanteile sind üblicherweise Gradtagszahlen für Heizkosten und Kalendertage für Warmwasserkosten (s.a. HeizkostenV). Die verbrauchsabhängigen Kosten sind auf Grundlage der Jahres- bzw. Zwischenablesung für Vor- und Nachnutzer aufzuteilen. Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder kann diese z.B. wegen ihres Zeitpunktes technisch nicht, oder nicht hinreichend genau ausgewertet werden, so sind dann auch die Verbrauchskosten nach Zeitanteilen zu bestimmen.

Besonderheit bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern



Die Funktionsweise des Gerätes (z.B. Kaltverdunstungsvorgabe, Auslegung auf 12 Monate Messung) beschränkt die Auswertung für Zwischenablesungen erheblich. Liegt der Termin der Zwischenablesung zu nahe bei dem Termin der regulären Jahresablesung ist eine Auswertung nicht möglich, bzw. nicht empfohlen. Bei kurzen Messzeiträumen erfolgt i.d.R. keine hinreichend genaue Verbrauchserfassung, bzw. ist der Anzeigefortschritt ggf. gering und nicht ausreichend ablesbar. Die nachfolgende Übersicht liefert überschlagsweise eine Orientierungshilfe, zu welchen Zeitabständen eine Zwischenablesung normalerweise auswertbar ist.

Jahresablesung am	eine Zwischenablesung ist in der Regel sinnvoll	
	bis 200 Gradtage vor der Jahresablesung	ab 400 Gradtage nach der Jahresablesung
31.12.	15.11. (224)	20.03. (404)
31.03.	15.02. (205)	30.11. (390)
30.06.	15.03. (204)	31.12. (416)
30.09.	31.03. (194)	10.01. (415)

Die Zeitangaben basieren auf den „Richtlinien zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“ der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung -ARGE- sowie der Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnung -FHW-. Demnach sollte eine Ablesung nicht 200 Gradtage vor und 400 Gradtage nach der Jahresablesung durchgeführt werden.

Sofern die Auswertung einer erfolgten Zwischenablesung nicht hinreichend genaue Ergebnisse vermuten lässt, behalten wir uns eine zeitanteilige Berechnung der Verbrauchsanteile vor.

Kosten der Abrechnung

Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, sind keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Vermieter zur Last fallen. BGH, Urteil 14.11.2007, Az. VIII ZR 19/07.

Die HeizkostenV beinhaltet keine Vorgaben, von wem die Kosten der Zwischenablesung/Nutzerwechselabrechnung zu tragen sind. Wir empfehlen, eine entsprechende Umlage-Vereinbarung mit den Wohnungsnutzern zu treffen. Vorbehaltlich anderer Umstände sollten die gesamt entstehenden Nutzerwechsel-Kosten zu gleichen Teilen auf die betreffenden Nutzer verteilt werden.