

# Heizkostenabrechnung

## Worauf achten beim Mieterwechsel?

73<sub>1/08</sub>

Zuerst wieder das Grundsätzliche: Der Gebäudeeigentümer hat eine **Zwischenablesung** vorzunehmen und den verbrauchsabhängigen Teil der Kosten auf dieser Grundlage aufzuteilen (§ 9 b Abs. 1 HeizkostenVO). Der nicht nach Verbrauch zu verteilende (Fest-) Kostenanteil ist nach Gradtagszahlen oder zeitanteilig aufzuteilen (§ 9 b Abs. 2 HeizkostenVO). Wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder aus technischen Gründen keine brauchbaren Ergebnisse bringt, sind die gesamten Kosten nach Gradtagszahlen oder zeitanteilig aufzuteilen (§ 9 b Abs. 3 HeizkostenVO). Allerdings: Der Mietvertrag kann auch anderes wirksam enthalten (§ 9 b Abs. 4 HeizkostenVO).

### Gradtagszahlen-Tabelle

Hat eine korrekte Zwischenablesung stattgefunden, kann der verbrauchsabhängige Teil der Kosten sauber auseinander gerechnet werden. Probleme dagegen macht der Kostenanteil, der nach der Wohnfläche verteilt wird. Würde hier zeitanteilig verteilt, so wäre benachteiligt, wem überwiegend die Sommermonate der Abrechnungsperiode in Rechnung gestellt würden. Wenn beispielsweise die Monate April bis September betreffen, würde dann mit 50 Prozent der nicht verbrauchsabhängigen Kosten belastet. Obwohl während dieser Zeit bei durchschnittlichen Witterungsverhältnissen lediglich 19 Prozent der Heizenergie eines Jahres verbraucht wird. Um hier mehr Gerechtigkeit walten zu lassen, wird die Gradtagszahlen-Tabelle angewandt.

Gradtagszahlentabelle	
Monat	Promilleanteile je Monat
September	30
Oktober	80
November	120
Dezember	160
Januar	170
Februar	150
März	130
April	80
Mai	40
Juni, Juli, August zusammen	40

In dieser sind langjährige Erfahrungswerte über durchschnittliche Heizenergieverbräuche festgehalten. Das Zusammenwirken von Zwischenablesung und Gradtagszahlen-Tabelle gewährleistet also ein Höchstmaß an Gerechtigkeit und Energiesparanreiz. § 9 b Abs. 2 HeizkostenVO lässt dem Vermieter zwar auch die Möglichkeit, den Festkostenanteil zeitanteilig zu verteilen. Da aber die Aufteilung nach Gradtagszahlen in der Regel ohne weiteres möglich ist, wird der Mieter dies verlangen können.

### Aufteilung ohne Ablesung

Es gibt aber auch Fälle, wo eine Zwischenablesung aus technischen Gründen nicht sinnvoll und daher entbehrlich ist. Eine Zwischenablesung von **Verdunstungsröhrchen** beispielsweise bringt in vielen Fällen keine brauchbaren Ergebnisse:

- Die Zwischenablesung zu Beginn der neuen Abrechnungsperiode kann durch eine Kaltverdunstungsvorgabe verfälscht werden. Es wird möglicherweise ein geringerer Verbrauch angezeigt als tatsächlich erfolgt ist. Der Nachmieter würde mit einem Mehrverbrauch belastet, da ihm

Berliner  
Mieterverein



Landesverband Berlin  
im  
Deutschen Mieterbund



die Werte der Kaltverdunstung nicht mehr zugute kommen.

- Die Zwischenablesung am Ende der Abrechnungsperiode kann ungenau sein, wenn die Skala eine zu geringe Auflösung hat, die für kurze Ableseintervalle keine deutlich sichtbaren Veränderungen der Anzeige aufweist.
- Eine Zwischenablesung im Sommer dürfte keine sinnvollen Ergebnisse aufzeigen, da nur die Kaltverdunstung erfasst wird.
- Das Anzeigeverhalten bei Verdunstern verläuft nicht in allen Temperaturbereichen proportional zur Wärmeleistung des Heizkörpers. Bei der Zwischenablesung kann dieses nicht lineare Verdunstungsverhalten der Heizkostenverteiler zu einer Verfälschung der Verbrauchserfassung führen, weil sich die unterschiedlichen Werte nicht während der gesamten Abrechnungsperiode ausgleichen können.

In diesen Fällen sollten die gesamten Heizkosten für die betreffende Wohnung nach Gradtagszahlen umgelegt werden (§ 9 b Abs. 3 HeizkostenVO). Die auch mögliche zeitanteilige Aufteilung wäre hier noch ungerechter.

Die Arbeitsgemeinschaft der Wärmemessdienstfirmen sieht in ihren Richtlinien vor, dass eine Zwischenablesung **bei Verdunstern nur sinnvoll** ist, wenn die Summe der Promillewerte nach der Gradtagszahlentabelle für den vergangenen Verbrauchszeitraum mindestens 400 und höchstens 800 betragen würde. Die Berechnung der Promillewerte erfolgt jeweils vom Beginn des laufenden Abrechnungszeitraumes bis zum konkreten Termin der Zwischenablesung.

Wer dem Ablese-Unternehmen den Zutritt zur Wohnung verweigert, muss ebenfalls die Anwendung der oben beschriebenen Hilfsverfahren akzeptieren. Wird nicht abgelesen, obwohl dies technisch

möglich und sinnvoll wäre, können die nach Gradtagszahlen zu verteilenden Kosten um 15 Prozent gekürzt werden (§ 12 HeizkostenVO; zweifelhaft, vgl. BGH v.16.11.2005 – VIII ZR 373/04 -, WuM 05, 776). Voraussetzung ist allerdings, dass im Mietvertrag keine andere Regelung vorgesehen ist und die Ableser Zugang zur Wohnung hatten.

### **Warmwasseraufteilung**

Wird auch der Warmwasserverbrauch individuell erfasst, so soll der nach Quadratmetern umzulegende Festkostenanteil zeitanteilig auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt werden. Die Gradtagszahlentabelle wäre hier eine schlechte Ratgeberin, da der Warmwasserverbrauch nur unwesentlich von den Witterungsbedingungen abhängt. Wird nicht zwischenabgelesen, so werden die gesamten Warmwasserkosten zeitanteilig auf die ausziehenden und die einziehenden Mieter aufgeteilt.

Wer die **Kosten einer Zwischenablesung** (zwischen 40 € bis 75 €) zu tragen hat, regelt sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Fehlt eine solche Vereinbarung, trägt die Kosten der Vermieter. Das hat der Bundesgerichtshof am 14.11.2007 so entschieden:

*„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 v. 14.11.2007 - VIII ZR 19/07 -)

