

6 Was ist bei der Ablesung und beim Abrechnungszeitraum zu berücksichtigen?

6.1 Abrechnungszeitraum

Als **Abrechnungszeitraum** wird die Zeitspanne bezeichnet, über den eine Heiz- oder Betriebskostenabrechnung zu erteilen ist. Über die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen müssen Sie als Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 BGB **jährlich** abrechnen. Hierbei handelt es sich um die **Höchstzeitspanne** mit der Folge, dass eine Abrechnung, die einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten umfasst, nicht ordnungsgemäß und somit nicht fällig ist.⁷¹

Höchstzeit-
spanne

Kürzere Abrechnungszeiträume sind im Ausnahmefall zulässig, zum Beispiel für die Zeit nach dem Einzug des Mieters bis zum Ende des für das Gebäude geltenden Abrechnungszeitraums.⁷² Auf den Mieter werden aber dann nur die auf seine Mietzeit entfallenden Betriebskosten zeitanteilig und Heizkosten entsprechend der Zwischenablesung (siehe Kapitel 6.3) umgelegt.

Liegen vernünftige Gründe vor, sind Sie als Vermieter zur Änderung des Abrechnungszeitraums berechtigt, zum Beispiel bei Anpassung an die Abrechnungsperiode des Stromlieferanten.⁷³

Vernünftige
Gründe

Bei **gewerblicher Vermietung** sind die vertraglichen Vereinbarungen maßgeblich. Üblich ist jedoch eine jährliche Abrechnung. Fehlt eine abweichende Vereinbarung, wird nach der Verkehrssitte auch der Jahreszeitraum angenommen.

⁷¹ LG Düsseldorf v. 18.3.1997, 24 S 554/96, ZMR 1998,167; AG Köln v. 28.10.1998, 213 C 156/96, WuM 2000, 213; LG Leipzig, 17.6.2004, 12 S 1657/04, WuM 2004, 481

⁷² LG Berlin, 23.4.1991, 64 S 458/90, GE 1991, 935

⁷³ AG Köln v. 13.12.1996, 205 C 321/96, WuM 1997, 232

Als Gebäudeeigentümer bestimmen Sie den Beginn des Abrechnungszeitraums. Bei der Abrechnung müssen Sie angeben, welche einzelnen Kostenarten in welchem Abrechnungszeitraum angefallen sind. Sie brauchen allerdings nicht nach dem Kalenderjahr abzurechnen. In Betracht kommen auch der Jahreszeitraum, in dem regelmäßig die Abrechnungen der Versorgungsunternehmen erteilt werden, oder das Mietjahr.⁷⁴

Leistungsprinzip und Abflussprinzip

Die **Zuordnung von Betriebskosten** zu einem bestimmten Abrechnungszeitraum richtet sich bei Wohnraummietverhältnissen grundsätzlich danach, zu welchem Zeitpunkt die in Rechnung gestellte Leistung erbracht worden ist (**Leistungsprinzip**). Bei der Leistungsabrechnung werden nur die Kosten angesetzt, die in dem Abrechnungszeitraum in Anspruch genommen oder verbraucht wurden. Abrechnungs- und Verbrauchszeitraum müssen sich decken. Überschneiden sich der Verbrauchs- und der Abrechnungszeitraum lediglich, ist eine zeitanteilige Berechnung notwendig (siehe dazu auch Kapitel 12.1).

Die Ausgabenrechnung (**Abflussprinzip**) dagegen stellt auf den Zeitpunkt ab, zu dem Sie als Gebäudeeigentümer Ihre Rechnungen bezahlt haben.⁷⁵ Bei diesem Prinzip fließen alle bereits von Ihnen bezahlten Abrechnungen ein, allerdings ohne einen Bezug zur vom Vermieter angegebenen Abrechnungsperiode.

BGH-Urteile
zum Thema

Der BGH⁷⁶ hat mit den Urteilen vom **20.2.2008** entschieden, dass der Vermieter die Betriebskosten nicht nur nach dem Leistungsprinzip, sondern auch nach dem Abflussprinzip abrechnen darf. Den §§ 556ff. BGB sei nicht zu entnehmen, dass der Vermieter auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Betriebskosten festgelegt ist. Auch das Abflussprinzip ermögliche eine sachgerechte Umlage der Betriebskosten. Der mit dem Leistungsprinzip unter Umständen verbundene zusätzliche Aufwand sei für den Vermieter nicht zumutbar. Diese Entscheidung ist bei vermieteten Eigentumswohnungen von

⁷⁴ OLG Düsseldorf v. 11.11.1997, 24 U 216/96, ZMR 1998, 219

⁷⁵ LG Hamburg v. 27.6.2000, 316 S 15/00, NZM 2001, 806

⁷⁶ VIII ZR 49/07, NZM 2008, 277 und VIII ZR 27/07, NZM 2008, 403

außerordentlicher Bedeutung, da der Hausverwalter in aller Regel seine Jahresabrechnung nach dem Abflussprinzip erstellt.

Abflussprinzip

Es stellt sich die Frage, wie die Kostenzuordnung der verbrauchsabhängigen Kosten, also der Heiz- und Warmwasserkosten, erfolgen soll. Der BGH⁷⁷ hat in seinen Entscheidungen vom 20.2.2008 offen gelassen, ob auch die Heizkosten nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden können. In § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung heißt es jedoch ausdrücklich, dass die Kosten der **verbrauchten Brennstoffe** anzusetzen sind. Bereits dem Wortlaut dieser Vorschrift ist zu entnehmen, dass nur der Verbrauch entscheidend ist und es nicht darauf ankommt, wann die Kosten angefallen sind.⁷⁸ Der Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser muss dem Abrechnungszeitraum richtig zugeordnet werden. Andernfalls wäre die Vergleichbarkeit der Energieverbräuche und Energiekosten für die einzelnen Abrechnungszeiträume nicht gewährleistet.

Ermittlung der Brennstoffkosten

§ 7 Abs. 2 HeizKV stellt ausdrücklich auf die „verbrauchten“ Brennstoffe ab. Bei einer **Ölheizung** ist ausdrücklich der Anfangsbestand bei Beginn des Abrechnungszeitraums und der Endbestand bei dessen Ende festzustellen.⁷⁹ Der Verbrauch des Heizöls berechnet sich, indem der Endbestand vom Anfangsbestand abgezogen wird. Der Ölverbrauch darf keinesfalls geschätzt werden.

Sind mehrere Lieferungen innerhalb des Abrechnungszeitraums erfolgt, wird der Endbestand nach dem Grundsatz „first in, first out“ berücksichtigt. Rechnerisch ist also zuerst das gesamte noch vorhandene ältere Heizöl anzusetzen und zwar mit dem Preis, zu dem es gekauft wurde.⁸⁰ Das ältere Heizöl darf nicht zum späteren höheren oder niedrigerem Preis berechnet werden.⁸¹ Auch dürfen die verschiedenen Preise bei mehreren Öleinkäufen nicht zu einem Durchschnittspreis zusammengefasst werden.

„First in, first out“

⁷⁷ a. a. O.

⁷⁸ *Lammel*, § 7 RN 19; *Langenberg*, G 108ff.

⁷⁹ LG Köln v. 11.10.1984, 6 S 134/84, WuM 1985, 303

⁸⁰ OLG Koblenz, 17.9.1985, 3 U 1623/83, DWV 986, 244

⁸¹ LG Berlin, 20.2.1984, 61 S 305/83, GE 1984, 869

Beispiel 1 für die Brennstoffrestbewertung

Wenn die Restmenge kleiner als die letzte Lieferung ist:

Der Abrechnungszeitraum läuft vom 01.01.2008–31.12.2008

Anfangsbestand	01.01.2008	7.000 l	0,77 €/l	5.390,00 €
Zukauf	01.04.2008	2.500 l	0,90 €/l	2.250,00 €
Zukauf	05.07.2008	1.000 l	0,91 €/l	910,00 €
Zukauf	10.11.2008	8.000 l	0,60 €/l	4.800,00 €

Zwischensumme		18.500 l		13.350,00 €
– Restbestand	31.12.2008	5.000 l		?

= Verbrauch		13.500 l		

Bei der Bewertung des Restbestands ist nach dem Prinzip „first in, first out“ immer der Preis aus der letzten Heizöllieferung zu berücksichtigen. Ist die Restmenge des Öltanks kleiner als die letzte Lieferung, berechnet sich der Betrag für die Restmenge so:

$$5.000 \text{ l (Restmenge)} \times 0,60 \text{ €/l (Preis letzte Lieferung)} = \underline{3.000,00 \text{ €}}$$

Die Kosten für die verbrauchten Brennstoffe betragen somit:

Gesamtkosten	13.350,00 €
– Betrag für Restmenge	<u>3.000,00 €</u>
Kosten der verbrauchten Brennstoffe	10.350,00 €

Beispiel 2 für die Brennstoffrestbewertung

Wenn die Restmenge größer als die letzte Lieferung ist:

Der Abrechnungszeitraum läuft vom 01.01.2008–31.12.2008

Anfangsbestand	01.01.2008	5.000 l	0,75 €/l	3.750,00 €
Zukauf	28.03.2008	3.500 l	0,87 €/l	3.045,00 €
Zukauf	05.08.2008	2.000 l	0,92 €/l	1.840,00 €
Zukauf	18.11.2008	5.000 l	0,65 €/l	3.250,00 €

Zwischensumme		15.500 l		11.885,00 €
– Restbestand	31.12.2008	6.500 l		?

= Verbrauch		9.000 l		

Die im Öltank befindliche Restmenge von 6.500 Liter zum 31.12.2008 ist größer als die letzte Lieferung. Nach der Methode „first in, first out“ ist deshalb neben dem Preis der letzten Lieferung der Brennstoffpreis aus der vorletzten Lieferung zu berücksichtigen:

Bewertung des Brennstoffrestes:

1. Letzte Lieferung befindet sich noch vollständig im Öltank:
 $5.000 \text{ l} \times 0,65 \text{ €/l} = 3.250,00 \text{ €}$
2. Vorletzte Lieferung befindet sich noch teilweise im Öltank:

Restmenge	6.500 l	
– Letzte Lieferung	<u>5.000 l</u>	
Anteil aus vorletzter Lieferung	1.500 l	

 $\text{Restmenge: } 1.500 \text{ l} \times 0,92 \text{ €/l} = \underline{1.380,00 \text{ €}}$
 $\text{Summe: } 3.250 \text{ €} + 1.380 \text{ €} = 4.630,00 \text{ €}$

Dieser Wert stellt gleichzeitig den Anfangsbestand des Abrechnungszeitraums für 2009 dar.

Die Kosten des in 2008 verbrauchten Heizöls (9.000 Liter) betragen:
 $11.885,00 \text{ €} - 4.630,00 \text{ €} = 7.255,00 \text{ €}$

Gasverbrauch

Die Feststellung des Gasverbrauchs hängt vom Ableseturnus des Energieversorgers ab, der entweder monatlich oder zweimonatlich Abschlagszahlungen fordert. Stimmt der in Rechnung gestellte Verbrauchszeitraum des Energielieferers mit Ihrem überein, können Sie den Rechnungsbetrag in voller Höhe in Ihre Heizkostenabrechnung einstellen.

Plausible
Abschlags-
zahlungen

Endet der vom Energielieferer berechnete Verbrauchszeitraum vor dem von Ihnen angesetzten, können Sie als Gebäudeeigentümer die letzte verfügbare Rechnung des Energielieferanten und die bis zum Ablauf Ihres Abrechnungszeitraums noch zu zahlenden Abschlagszahlungen einstellen.⁸² Sind diese zu hoch oder zu niedrig, gleicht sich das

⁸² Langenberg, G 110

Unbillige Belastung bei Mieterwechsel

spätestens bei der nächsten Heizkostenabrechnung wieder aus. Die Energielieferer verlangen erfahrungsgemäß Abschlagszahlungen, die insgesamt ungefähr dem Betrag in der Schlussrechnung entsprechen. Die Rechtsprechung bestätigt solche Abrechnungspraxis.⁸³

Allerdings ist bei einem Mieterwechsel in diesem Zeitraum die Folgeabrechnung des Energielieferers abzuwarten, um eine unbillige Belastung des früheren wie auch des neuen Mieters zu vermeiden. So ist sichergestellt, dass dem ausgezogenen Mieter sein etwaiges Guthaben aus der Rechnung des Energielieferers zugute kommt. Eine strengere Ansicht wird von Freywald⁸⁴ vertreten, der ein Ablesen der Zählerstände zum Ende des Abrechnungszeitraums verlangt.⁸⁵

Verbrauch beim Betrieb einer Heizanlage mit Kohle oder Holzpellets

Beim Betrieb einer Heizungsanlage mit Kohle oder Holzpellets sind zwar die im Abrechnungszeitraum eingekauften Mengen nach Gewicht bekannt, nicht aber der jeweilige Anfangs- oder Endbestand. Hier bleibt Ihnen als Gebäudeeigentümer nur die Schätzung anhand der in vergangenen Abrechnungsperioden üblicherweise verbrauchten Mengen.⁸⁶

Marktüblicher Preis

Stellen Sie Holz aus Ihrem eigenen Bestand zur Verfügung, dann dürfen Sie dafür nur den Preis ansetzen, der marktüblich ist und in dieser Höhe auch entstanden wäre, wenn ein Fremdlieferant das Holz zur Verfügung gestellt hätte.⁸⁷

6.2 So wird der anteilige Verbrauch der Nutzer ermittelt

Der anteilige Verbrauch wird grundsätzlich durch Ablesen der Messgeräte am Ende eines Abrechnungszeitraums ermittelt.

⁸³ LG Münster, 31.7.2003, 8 S 82/03, NJW 2004, 443; LG Düsseldorf, 25.7.1989, 24 S 5009/88, DWW 1990, 51

⁸⁴ RN 80

⁸⁵ so auch AG Hannover, 29.9.1993, 592 C 7291/93, WuM 1994, 435

⁸⁶ LG Berlin v. 11.2.2005, 65 S 342/04, GE 2005, 433

⁸⁷ Peters, Seite 344

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird in Augenhöhe abgelesen. Maßgeblich ist die Unterkante des Flüssigkeitsspiegels der Ampulle. Anhand einer Skala kann abgelesen werden, wie viel Flüssigkeit verdunstet ist. Bei der jährlichen Ablesung muss eine neue Ampulle eingesetzt werden. Zwecks Kontrolle wird jedes Mal eine Flüssigkeit anderer Färbung verwendet. Es gibt inzwischen Heizkostenverteiler, die einen Vorjahresspeicher haben. Nach erfolgter Ablesung wird die abgelesene Ampulle in den Speicher gesteckt, sodass eine Nachkontrolle bis zu einem Jahr möglich ist. Bei der nächsten Ablesung wird die gespeicherte Ampulle wiederum durch die abgelesene ersetzt.

Elektronische Heizkostenverteiler lassen sich leicht ablesen. Der Verbrauchswert wird digital als eine für jedermann ablesbare Zahl angezeigt. Daher ermöglichen diese Geräte auch eine stichtaggenaue Ablesung. Ist das Gerät auf eine Ablesung zum 31. Dezember eines Jahres programmiert, wird der aktuelle Verbrauchswert am Stichtag gespeichert und die Zählung beginnt für das neue Abrechnungsjahr wieder bei Null. Bei Funkablesungen werden der Stichtag und der Verbrauchswert an die Heizungsabrechnungsfirma übertragen, ohne dass ein Ableser die Wohnung betreten muss.

Stichtaggenaue
Ablesung

Wärmezähler messen die tatsächlich verbrauchte Menge in kWh, bei größeren Heizungsanlagen in MWh (1 MWh entspricht 1.000 kWh). Am Tag der Ablesung werden der aktuelle Zählerstand und der Stichtagswert festgehalten.

Warmwasserzähler besitzen ein einfach ablesbares Rollenzählwerk. Am Tag der Ablesung wird der Zählerstand notiert.

Rollenzählwerk

Ablesetermin

Als Eigentümer müssen Sie dem Nutzer den Ablesetermin rechtzeitig mitteilen. Der Nutzer ist verpflichtet, das Ablesen der Messgeräte durch die Ablesefirma zu dulden. Nach den von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung entwickelten Richtlinien (Fassung Dezember 2002) soll der Ablesetermin den Nutzern mindestens zehn Tage im Voraus angekündigt werden. Sie sollen entweder einzeln oder durch Aushang an gut sichtbarer Stelle darüber informiert werden.

In der Ankündigung müssen Sie den Ablesetag mit Zeitraumangabe, den Hinweis auf die Kontrollmöglichkeiten der Ableseergebnisse sowie Namen, Anschrift und Telefonnummer der Ablesefirma bekannt geben. Sind Nutzeinheiten beim ersten Ablesetermin nicht zugänglich und wurde kein individueller Termin vereinbart, so wird im Abstand von mindestens zehn Tagen der Termin für eine **Zweitablesung** bestimmt, der auch den Zeitraum nach 17:00 Uhr berücksichtigt. Außerdem muss der Nutzer den Hinweis erhalten, dass – falls erneut keine Ablesung stattfindet – sein Verbrauch geschätzt wird. Die Schätzung hat gemäß § 9a Abs. 1 HeizKV zu erfolgen (siehe hierzu Kapitel 13).

Zwei Ablese-
termine

Der Mieter verletzt seine Duldungspflicht erst dann, wenn er rechtzeitig über den Ablesetermin informiert wurde und schuldhaft zwei Ablesetermine nicht wahrgenommen hat. Das LG München I⁸⁸ hält die Durchführung von zwei Ableseterminen – **ohne Kostenpflichtigkeit der Zweitablesung** – für notwendig und angemessen. Hält der Mieter grundlos auch den zweiten Termin zur Ablesung nicht ein, können Sie als Vermieter durch eine einstweilige Verfügung den Zutritt zur Wohnung erzwingen.⁸⁹

Ablesezeitpunkt

Speicherung
des Verbrauchswerts

Die Ablesung sollte möglichst am Ende des Abrechnungszeitraums stattfinden. Bei elektronischen Heizkostenverteilern und Wärmehäzählern ist die stichtaggenaue Ablesung unproblematisch, weil der Verbrauchswert gespeichert wird. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip können unter Umständen der Ablesetag und das Ende des Abrechnungszeitraums stark auseinanderfallen, möglicherweise liefern die verspätet ermittelten Werte keine verlässliche Grundlage, um die im Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten richtig zuzuordnen.

Zudem besteht das Risiko, dass diejenigen Nutzer, bei denen sehr spät abgelesen wurde, mit zu vielen Einheiten belastet werden. Das

⁸⁸ 22.2.2001, 12 O 7987/00, WuM 2001, 190

⁸⁹ LG Köln v. 27.10.1988, 1 S 81/88, WuM 1988, 87; LG Hamburg v. 18.12.1986, 11 T 96/86, DWW 1987, 164

OLG Schleswig⁹⁰ hat eine Heizkostenabrechnung für korrekt und damit fällig befunden, bei der die Ablesung und der Abrechnungszeitraum um vier Wochen auseinanderfielen. In dem zu beurteilenden Fall endete der Abrechnungszeitraum zum 30. Juni, die Ablesung fand bereits Ende April statt. Hier war die große Abweichung deswegen unproblematisch, weil zwischen dem Ablesezeitpunkt und dem Abrechnungsende kaum noch ein Verbrauch stattfand. Endet dagegen ein Abrechnungsjahr zum Jahresende und findet die Ablesung erst Ende Februar oder Ende März des Folgejahres statt, können Sie die Ableseergebnisse nicht verwerten.⁹¹

Ableseprotokoll/Mitteilungspflicht

Nach dem zum 1.1.2009 neu eingeführten § 6 Abs. 1 Satz 2 HeizKV soll das Ergebnis der Ablesung dem Nutzer in der Regel **innerhalb eines Monats** mitgeteilt werden. Eine verursachungsgerechte Kostenverteilung setzt eine ordnungsgemäße Ablesung und Mitteilung der erfassten Verbrauchswerte voraus. Dazu ist es erforderlich, dass sich auch der Nutzer mit den Ergebnissen der Ablesung zeitnah auseinandersetzen kann und nicht erst viel später, wenn ihm die Gesamtbetriebskostenabrechnung vorliegt.

Mitteilungspflicht

In der bisherigen Praxis war die Erstellung von Ableseprotokollen fast nicht mehr üblich, da viele Ablesefirmen die Verbrauchswerte mit mobilen Handheld-Computern erfassen. Der Wohnungsnutzer unterschreibt seine Ablesewerte und die Daten werden direkt in die Abrechnungszentrale der Ablesefirmen übermittelt. Ein gedruckter Beleg ist in den elektronischen Ablesesystemen nicht mehr vorgesehen, allerdings werden die Daten bei den Messdiensten über Jahre gespeichert. Seit 1.1.2009 ist den Nutzern innerhalb der Monatsfrist das Messergebnis mitzuteilen.

Dabei bedarf es einer Mitteilung „in geeigneter Form“. Eine mündliche Information dürfte nicht ausreichen, aber ein Telefax oder auch eine E-Mail sollte genügen. Eine Überschreitung der Monatsfrist ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn zum Beispiel bei größeren Abrechnungseinheiten Einzelergebnisse nicht früher verfügbar sind.

Mitteilung „in geeigneter Form“

⁹⁰ 4.10.1990, 4 RE-Miet 1/88, DWW 1990, 355

⁹¹ AG Nordhorn v. 11.3.2003, 3 C 15/03, WuM 2003, 326

Ausnahme-
regelung

Betroffen von der **Mitteilungspflicht** sind Heizkostenverteiler mit nur einer Verdunsterampulle sowie elektronische Geräte, die keine Werte speichern. In diesen Fällen muss den Nutzern/Mietern eine entsprechende Mitteilung des Ablesewerts fristgerecht zugehen. Welche Folgen sich aus der unterlassenen oder verspäteten Mitteilung ergeben, wurde vom Ordnungsgeber nicht geregelt. Ein Kürzungsrecht gemäß § 12 HeizKV dürfte für den Nutzer nicht bestehen, wenn auf der Grundlage der erfassten und abgelesenen Verbrauchswerte eine ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung erstellt wird.

§ 6 Abs. 1 Satz 3 HeizKV n. F. sieht folgende **Ausnahmeregelung** vor: Eine Mitteilungspflicht besteht nicht, wenn das Ergebnis der Ablesung gespeichert und vom Nutzer **selbst** abgerufen werden kann. Das gilt für alle Geräte mit Funkablesung oder anderen Techniken, die es dem Nutzer ermöglichen, die Werte ohne spezielles technisches Wissen selbst abzurufen. Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Warmwasserkostenverteilung hat dazu einen Informationsflyer angekündigt, mit dem die Nutzer darauf hingewiesen werden können, wie sie die Werte selbst ablesen. Darüber, wie das funktioniert, sollten Sie die Mieter/Nutzer ebenfalls informieren.

Achtung

Die Informationspflicht entfällt, wenn die Verbrauchsdaten in den Geräten gespeichert sind, sodass der Mieter die Daten jederzeit selbst nachprüfen kann. Für Gebäude mit moderner Messausstattung bleibt alles unverändert.

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip, die einen Vorjahresspeicher besitzen, wird nach der jährlichen Ablesung eine neue Ampulle mit anderer Färbung eingesetzt. Die abgelesene Ampulle wird fest verschlossen und in den Vorjahresspeicher gesteckt. So hat der Mieter/Nutzer die Möglichkeit, noch bis zu einem Jahr (also bis zur nächsten Ablesung) eine Nachkontrolle vorzunehmen. Der Verbrauch von der Heizkostenabrechnung kann also direkt mit dem Wert am Heizkostenverteiler verglichen werden, da die Vorjahresampulle im Gerät vorhanden ist. Es ist aber zu bedenken, dass bei Verdunstungsheizkostenverteilern die angezeigten Striche nicht den Verbrauch wiedergeben, sondern nur einen Verhältniswert, nach dem sich die Kostenverteilung richtet. Ein Rückschluss auf den Ver-

brauch und ein Vergleich mit Vorjahreswerten sind lediglich sehr bedingt möglich.

Bei elektronischen Heizkostenverteilern und Geräten mit Funkableitung sind die Verbrauchswerte im Gerätespeicher direkt vom Mieter abrufbar, hier ist der Vergleich mit den Vorjahresergebnissen ohne weiteres möglich. Viele Nutzer wissen allerdings gar nicht, wie sie die gespeicherten Werte abrufen können. Nach der Begründung der Bundesregierung muss das Abrufen der Werte einfach und auch für einen technischen Laien möglich sein. Sie sollten als Vermieter oder Verwalter die Nutzer darüber informieren, wie sie die gespeicherten Verbrauchswerte selber abrufen können.

Durch die Mitteilungspflicht soll nach Auffassung des Verordnungsgebers die Akzeptanz der Heizkostenabrechnung beim Nutzer weiterhin sichergestellt werden. Ob das gelingt, wird sich in der Praxis zeigen. Der Verordnungsgeber hat nämlich versäumt festzulegen, wie lange die Verbrauchswerte gespeichert werden sollen. Die Speicherdauer von einem Jahr kann im Streitfall zu kurz sein, wenn es um die Beweissicherung geht. Ein elektronischer Heizkostenverteiler speichert das Vorjahresergebnis ein Jahr lang, danach wird es überschrieben und der gespeicherte Wert steht ab dann nicht mehr zur Verfügung.

Speicherung
der Verbrauchs-
werte

Achtung

Die Warmwasserzähler sind von der Informationspflicht grundsätzlich ausgenommen. (Diese Regelung wurde durch Beschluss des Bundesrates ergänzt. Da der Warmwasserzähler mit Rollenzählwerken ausgestattet ist, kann der Nutzer jederzeit seinen Verbrauch ablesen.)

Ob diese Ausnahme sinnvoll ist, lässt sich bezweifeln. Wenn der Nutzer seine Warmwasserkostenabrechnung erhält, kann er den darin angesetzten Verbrauchswert nicht mehr kontrollieren, da der Zählerstand seines Warmwasserzählers zum Zeitpunkt der Ablesung nicht gespeichert wurde und die Anzeige bis dahin fortgeschritten ist.

6.3 Ermittlung des anteiligen Verbrauchs bei Nutzerwechsel

Bei einem Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums sind Sie als Gebäudeeigentümer gemäß § 9b Abs. 1 HeizKV verpflichtet,

eine Zwischenablesung vorzunehmen. Hierbei haben Sie Folgendes zu beachten:

- Die Kosten für den verbrauchsabhängigen Anteil an den Heiz- und Warmwasserkosten werden auf Grundlage der Zwischenablesung berechnet.
- Beim verbrauchsunabhängigen Anteil erfolgt die Verteilung der Heizkosten entweder nach den **Gradtagszahlen** oder zeitanteilig.
- Die Warmwasserkosten werden dagegen ausschließlich zeitanteilig gemäß § 9b Abs. 2 HeizKV auf den Vor- und den Nachnutzer aufgeteilt.

Die Zwischenablesung hat genau dann zu erfolgen, wenn das Mietverhältnis rechtlich endet. Sie muss nicht zwingend von der Wärmemessfirma durchgeführt werden. Um sich die Kosten für die Zwischenablesung zu sparen, können Sie zusammen mit dem Mieter die Ablesung vornehmen.

Sorgfältiges
Vorgehen

Bei elektronischen Heizkostenverteiltern sowie Wärme- und Warmwasserzählern kann die Zwischenablesung problemlos – also auch von Laien – durchgeführt werden. Bei Heizkostenverteiltern nach dem Verdunstungsprinzip muss lediglich der Strichverbrauch abgelesen werden, das Messröhrchen muss nicht ausgetauscht werden. Hierbei ist sehr sorgfältig vorzugehen: Lesen Sie den Strichwert an der Unterkante des Flüssigkeitsspiegels in Augenhöhe ab. Außerdem ist aufgrund der Kaltverdunstungsvorgabe Folgendes zu beachten: Findet die Jahresablesung im Sommer statt und erfolgt die Zwischenablesung bis Ende Oktober, kommt es für den ausziehenden Mieter fast immer zur Nullanzeige. Aufgrund der Kaltverdunstungsvorgabe von 120 Tagen ist die Verdunstung noch nicht im Messbereich. Findet die Jahresablesung im Winter statt, führen Zwischenablesungen erst recht zu unbrauchbaren Werten. Der im Frühjahr ausziehende Mieter kann in den ersten Monaten des Jahres heizen, ohne dass ein Verbrauch angezeigt wird. Die eigentlich für die heizfreie Sommerzeit vorgesehene Kaltverdunstungsvorgabe wird sozusagen zur falschen Zeit verbraucht. In diesen Fällen wäre es besser, wenn anstelle der Zwischenablesung auch der verbrauchsabhängige Anteil der Heizkosten nach der Gradtagzahltablelle (siehe unten) ermittelt werden würde.

Die Arbeitsgemeinschaft für Heiz- und Warmwasserkostenverteilung empfiehlt deshalb eine Zwischenablesung an Verdunstungsheizkostenverteilern nur dann, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400 Gradtagszahlen und höchstens 800 Gradtagszahlen verstrichen sind.

Das AG Hamburg⁹² hat in seinem Urteil vom 25.6.2008 bestätigt, dass bei Verdunstungsheizkostenverteilern verfälschte Ablesergebnisse entstehen, wenn eine Zwischenablesung kurz nach Beginn oder kurz vor Ende der Heizperiode stattfindet. Deshalb sollte in solchen Fällen die Kostenaufteilung nach den Gradtagszahlen vorgenommen werden.

Verfälschte
Ableser-
ergebnisse

Gradtagszahlen

Die Gradtagszahlen werden angewendet, wenn ein Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums stattfindet. Mithilfe dieser Gradtagszahlen werden die Heizkosten zwischen dem Vor- und dem Nachmieter aufgeteilt.

Bei einer **zeitanteiligen Kostenaufteilung** wird für jeden Monat das Gleiche berechnet. Diese Aufteilungsmethode ist für die Aufteilung von **Warmwasserkosten** auch korrekt, weil der Warmwasserverbrauch nicht von der Witterung abhängt. Bei der Heizkostenaufteilung wäre dagegen die zeitanteilige Berechnung nicht richtig, da die Nutzer in den Wintermonaten ein anderes Heizverhalten haben als in den Sommermonaten. Ein Mieter, der eine Wohnung nur von Februar bis April bewohnt, würde bei einer zeitanteiligen Kostenaufteilung zulasten des Nachmieters übervorteilt werden. Erfahrungsgemäß machen die Monate Dezember, Januar und Februar bereits etwa 48 % des ganzjährigen Heizenergieverbrauchs aus.

Die Gradtagszahlentabelle gewichtet Wintermonate mit hohem Heizverbrauch stärker als die Sommermonate, in denen nur ein geringer Verbrauch vorliegt. In der Gradtagszahlentabelle nach VDI 2067 hat jeder Monat und jeder Tag eines Jahres einen bestimmten Promilleanteil am Heizbedarf des Jahres, der auf den statistisch ermittelten Außentemperaturen aus einem 20-Jahres-Mittel beruht.

Unterschiedliche
Gewichtung

⁹² 46 C 102/07

Gradtagszahlentabelle		
Monat	Promille je Monat	Promille je Tag
September	30	30 / 30 = 1,0
Oktober	80	80 / 31 = 2,58
November	120	120 / 30 = 4,0
Dezember	160	160 / 31 = 5,16
Januar	170	170 / 31 = 5,48
Februar	150	150 / 28 = 5,35
		150 / 29 = 5,17
März	130	130 / 31 = 4,19
April	80	80 / 30 = 2,66
Mai	40	40 / 31 = 1,29
Juni	Zusammen 40	40 / 92 = 0,43
Juli		
August		

Beispiel

In einem Gebäude werden Heizkosten von 6.500,00 € ermittelt. Sie werden nach dem Verteilerschlüssel 70 % (Verbrauch) zu 30 % (Grundkosten) verteilt. Die Grundkosten von 1.950,00 € werden nach der Wohnfläche verteilt.

Gesamtfläche 570 m², Wohnung 69 m²

Somit entfallen auf diese Wohnung Grundkosten von

$$\frac{1.950,00 \text{ €} \cdot 69 \text{ m}^2}{570 \text{ m}^2} = 236,05 \text{ €}$$

Dieser Betrag muss nun auf den Vor- und den Nachmieter aufgeteilt werden: Der Vormieter ist am 31.3.2008 aus- und der Nachmieter am 1.4.2008 eingezogen. Der Abrechnungszeitraum läuft vom 1.1.2008 bis zum 31.12.2008.

Aus der Gradtagtabelle ergibt sich für den Vormieter ein Wärmeverbrauchsanteil für die Monate Januar bis März von 450 Promille (170 + 150 + 130) und für den Nachmieter für die Zeit von April bis Dezember von 550 Promille (80 + 40 + 40 + 30 + 80 + 120 + 160). Der Vormieter zahlt von den Grundkosten (236,05 €) seinen Anteil für die Monate Januar bis März, das sind 106,22 €. Der Grundkostenanteil des Nachmieters beträgt 550 Promille, also 129,82 €.

Die Gradtagszahlmethode wird auch angewendet, wenn keine Zwischenablesung erfolgt ist, zum Beispiel weil die Ablesung vergessen wurde oder weil ein Gerät ausgefallen ist. In diesem Fall werden nicht nur die verbrauchsunabhängigen, sondern auch die verbrauchsabhängigen Heizkosten anteilig zwischen Vor- und Nachmieter nach den Gradtagszahlen aufgeteilt (§ 9b Abs. 3 HeizKV).