

INFORMATIONEN ZWISCHENABLESUNG BEI NUTZERWECHSEL 2/2

Hinweis: Zwischenablesungen sind nicht immer zu empfehlen !

Die Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung e. V. hat Richtlinien geschaffen, nach denen eine Zwischenablesung nicht zu empfehlen ist, wenn die Summe der Gradtagzahlen für die Monate zwischen Haupt- und Zwischenablesung weniger als 400 oder mehr als 800 Promille beträgt.

1. Ablesetermine

Termine zum Ablesen der Heizung

Termin Hauptablesung	Ende Dezember
Termin Auszug Nutzer	Ende Februar des Folgejahres
Abgelaufene Gradtage	$170 + 150 = 320 < 400$
Ergebnis:	Eine Zwischenablesung ist wegen der Verfälschung durch Kaltverdunstung nicht empfehlenswert.

2. Zwischenablesung

Bei Wohnungswechsel kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Zwischenablesung vorgenommen werden, um den Verbrauch zwischen vorigem und neuem Wohnungsnutzer aufzuteilen. Falls Sie eine Zwischenablesung wünschen, so wenden Sie sich bitte an Ihren Hausbesitzer/-verwalter, der die zuständige Wärmedienstfirma beauftragt. Bei Zwischenablesungen werden die Ampullen in Verdunstungsheizkostenverteilern nicht gewechselt, sondern nur die Verbrauchseinheiten festgestellt, bei elektronischen Heizkostenverteilern wird der Verbrauch der bis zum Datum der Ablesung erfasst wurde abgelesen.

3. Selbstablesung

Bei einem Wohnungswechsel ist auch eine Selbstablesung der Heizkostenverteiler und Wasserzähler möglich (Zwischenablesung). Empfehlenswert ist eine gemeinsame Ablesung durch den ehemaligen und den neuen Wohnungsnutzer oder zusammen mit dem Wohnungseigentümer als Zeugen (am besten bei der Wohnungsabnahme). Jahreshauptablesungen können aber vor allem bei Verdunstungsheizkostenverteilern wegen des Ampullenwechsels und dem Plombentausch nur von den Mitarbeitern des Messdienstes vorgenommen werden. (Nutzen Sie ausschließlich das in der Anlage befindliche Formular)

4. Wasserzähler

Generell gilt: Wasserzähler können immer abgelesen werden, hier gibt es eigentlich keinen erfindlichen Grund diese nicht abzulesen und die Werte zu erfassen.

5. Sonderform Schätzung

Immer wieder kommt es leider vor, dass keine Ablesewerte über einen längeren Zeitraum ermittelt werden können, da Bewohner eine Ablesung verhindern oder Termine ignorieren. In solchen Fällen lässt die Heizkostenverordnung eine Schätzung nach vergleichbaren Wohnungen zu.

Fazit:

Es können sehr wohl die Wasserzähler nach Verbrauch und die Heizkosten z.B. nach Gradtagzahlen abgerechnet werden. Es empfiehlt sich auf jeden Fall immer die geeignete Abrechnungsform bilateral zwischen den betroffenen Nutzern abzusprechen und abzustimmen.

Im Laufe eines Abrechnungsjahres kommt es immer wieder zu Mieter- und oder Eigentümerwechselln. Im Zuge dieser sog. Nutzerwechsel entsteht meist die Frage nach der exakten Abrechnung der Heizkosten und der Trennung des Verbrauches anteilig auf den jeweiligen Nutzungszeitraum. Die Heizkostenverordnung legt hier in § 9b den Rahmen fest:

§ 9 b Kostenausteilung 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. In der Praxis gibt es also 3 Arten den Verbrauch zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels zu erfassen.

1. Gradtagszahlen

Bei Eigentümer- oder Mieterwechsel können Gradtagzahlen zur Heizkostenaufteilung auf Vor- und Nachmieter verwendet werden. Bei dieser Methode ist jedem Tag ein bestimmter Promille Anteil zu-geordnet nachdem die Kostentrennung ermittelt wird.

Monat	Wärmeverbrauchsanteil in Promille per Monat / per Tag		
Januar	170	$170/31 =$	5,48
Februar	150	$150/28 =$	5,35
März	130	$130/31 =$	4,19
April	80	$80/30 =$	2,66
Mai	40	$40/31 =$	1,29
Juni Juli August	40	$40/92 =$	0,43
September	30	$30/30 =$	1,00
Oktober	80	$80/31 =$	2,58
November	120	$120/30 =$	4,00
Dezember	160	$160/31 =$	5,16

Für die Aufteilung des Grundkostenanteils des Warmwasserverbrauchs gilt die Gradtagtabelle nicht, da der Warmwasserverbrauch im Wesentlichen witterungsunabhängig ist. Die Aufteilung des vereinbarten Grundkostenanteils erfolgt beim Warmwasser nach Kalendertagen.

Trotz des zunächst zwingend erscheinenden Charakters von § 9b Abs. 1 HeizkostenV enthält Abs. 3 Ersatzkriterien zur Zwischenablesung. Zum einen wird auf die Unmöglichkeit der Zwischenablesung abgestellt, worunter analog zur Schätzung des Jahresverbrauchs die Nichtzugänglichkeit zum Ablesetermin oder der Defekt von Geräten zu verstehen ist.

Zum anderen kann auf die Zwischenablesung verzichtet werden, wenn aufgrund des Zeitpunktes des Nutzerwechsels technische Gründe keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zulassen.

Dies ist stets dann der Fall, wenn bei einer Ausstattung mit Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip zu wenig Zeit zwischen Haupt- und Zwischenablesung liegt. Verfälschungen sind durch die vorgeschriebene Kaltverdunstungsvorgabe (Zwischenablesung kurz nach der Hauptablesung) oder aufgrund der geringen Auflösung der Skala der Geräte (Zwischenablesung kurz vor der nächsten Hauptablesung) möglich.