

MINOL INFORMIERT

Nutzerwechsel und Zwischenablesungen

Wichtig bei Ein- und Auszug aus der Wohnung

Wenn der Wohnungswechsel eines Eigentümers oder Mieters nicht zufällig gerade auf das Datum der sowieso fälligen turnusmäßigen Hauptablesung eines Gebäudes fällt, müssen die Wärme- und Wasserkosten zwischen dem Vor- und Nachmieter oder den wechselnden Wohnungseigentümern im Rahmen der Gesamtabrechnung des Gebäudes aufgeteilt werden. Eine sofortige Erstellung der Abrechnung für den ausgezogenen Mieter oder Wohnungseigentümer ist praktisch nicht möglich. Das geht nur bei Versorgern, die mit festen Tarifen abrechnen, wobei Strom dabei die typischste Form ist, nicht aber bei einer relativen Kostenverteilung. Während die Methoden der Aufteilung für die Grundkostenanteile durch die Heizkostenverordnung ganz klar geregelt ist, gibt es bei den Verbrauchswerten verschiedene Möglichkeiten, wobei die Trennung mit einer Zwischenablesung sicher die bekannteste und nach überwiegender Meinung auch die Beste ist. Das stimmt aber nicht immer!

Die wichtigsten Fragen: Sollen Zwischenablesungen bei Nutzerwechsel durchgeführt werden, oder ist es besser, die Heiz- und Wasserkosten nach Gradtagzahlen und Tagen zu trennen? Wer soll die Zwischenablesung machen? Kann man auch selbst ablesen und wenn ja, was ist bei einer Selbstablesung zu beachten? Wer bezahlt die Kosten einer Zwischenablesung? Was sind Gradtagzahlen und wie funktioniert die Berechnung damit?

Grundkostenaufteilung

Für die **Heizkosten** erfolgt die Aufteilung der Grundkosten immer nach den so genannten Gradtagzahlen, die als 20-Jahres-Mittel aus den effektiven Gradtagzahlen des Deutschen Wetterdienstes vorgegeben sind. Je kälter ein Monat ist, desto stärker wird er für die Heizkostenabrechnung gewichtet. Die Grundkosten für **Warmwasser** haben mit den Außentemperaturen nichts zu tun und werden deshalb immer zeitannteilig auf Vor- und Nachnutzer verteilt. Die Gesamtfläche einer Wohnung wird also im Verhältnis nach Gradtagzahlen oder Tagen auf zwei oder mehr Teilzeiträume aufgeteilt.

Besonderheiten bei Verdunstergeräten

Für die Aufteilung der Verbrauchswerte gibt es verschiedene Möglichkeiten, bei denen vor allem das verwendete Messsystem zu beachten ist. Während es bei Wasser- und Wärmehzählern, aber auch bei elektronischen Heizkostenverteilern, kein Problem ist, zu jeder Zeit eine Zwischenablesung durchzuführen, ist das bei Verdunstungsheizkostenverteilern etwas völlig anderes.



Abb. 1: Alle Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip besitzen eine Überfüllung für den Sommer.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip haben

eine physikalisch bedingte Eigenverdunstung, die durch eine fest definierte Überfüllung der Ampulle im Regelfall kompensiert wird. Diese Eigenverdunstung, die auch Kaltverdunstung genannt wird, ist in der DIN 4713 bzw. der EN 835 als Mengenvorgabe für ein Jahr, also eine heizfreie Zeit von 120 Tagen bei 20 °C Raumtemperatur definiert.



Zwischenablesungen bis ca. Ende Oktober führen deshalb fast immer zu Nullanzeigen für den ausziehenden Mieter, wenn der letzte Ampullenwechsel mit Hauptablesung im Sommer erfolgte. Die Verdunstung ist noch nicht im Messbereich, so dass die Sommerwärme auch nicht zu Verbrauchsanzeigen führt. Das ist prinzipiell so gewollt, führt aber bei Zwischenablesungen zu vermeidbaren Problemen.

Besonders ungünstig sind Zwischenablesungen dann, wenn der Hauptablesetermin und damit auch der Austausch der Verdunsterampullen im Winter lag. Der irgendwann im Frühling oder Sommer ausziehende Wohnungseigentümer oder Mieter kann in den ersten Wochen des Jahres praktisch heizen, ohne dass sein Wärmeverbrauch ablesbar in die tatsächliche Verbrauchsanzeige eingeht. Die eigentlich für die heizfreie Sommerzeit vorgesehene Kaltverdunstungsvorgabe wird zum Jahresanfang bereits 'verheizt'. Im Sommer dann, wenn die Kaltverdunstungsvorgabe dann wirklich benötigt wird, führt die natürliche Kaltverdunstung dann zu Verbrauchsanzeigen.

In den allermeisten Fällen ist es besser, auf eine Zwischenablesung bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip zu verzichten.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Wenn kein Nutzerwechsel mit Zwischenablesung stattfindet, spielt das überhaupt keine Rolle, da sich durch die einheitliche Verdunstung im gesamten Gebäude dieser Umstand wieder ausgleicht. Empfehlenswert ist in solchen Fällen eine Kostenaufteilung nach Gradtagzahlen und in den allermeisten Fällen ist es besser, auf eine Zwischenablesung bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip zu verzichten.

Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.

Nach den Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V., einem Zusammenschluss der größten deutschen Wärmedienstunternehmen, sollen Zwischenablesungen an Verdun-

Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung zur Durchführung von Zwischenablesungen an Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip

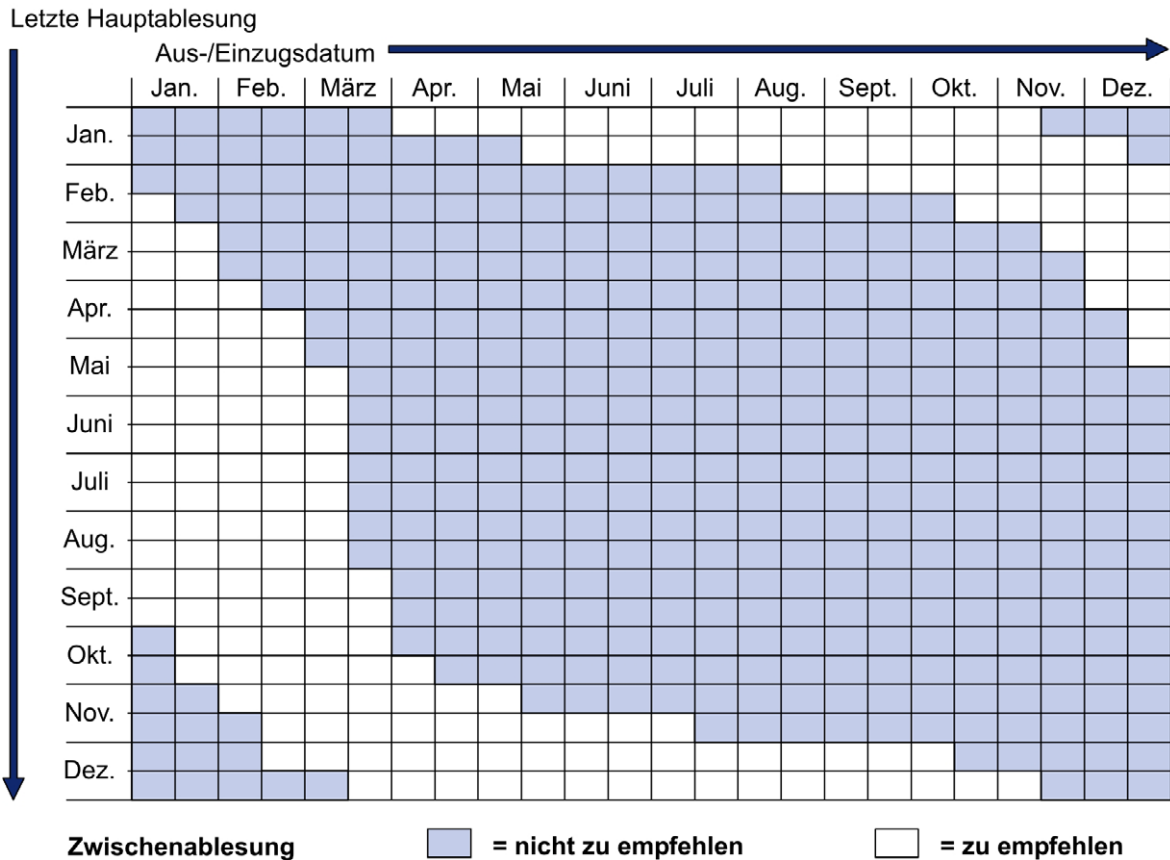


Abb. 2: Suchen Sie bitte den Kreuzungspunkt von Aus-/Einzugsdatum und dem Datum der letzten Hauptablesung. Liegt dieser im grauen Feld, sollten Sie keine Zwischenablesung bei Verdunstungsheizkostenverteilern vornehmen.

stungsheizkostenverteilern nur dann gemacht werden, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400 Gradtagzahlen und höchstens 800 Gradtagzahlen verstrichen sind. Mit der nebenstehenden Tabelle ist für jede Kombination aus Hauptablese- und Zwischenablesetermin feststellbar, ob eine Zwischenablesung sinnvoll ist. Wenn nicht, dann sollten Sie für die Heizkosten eine Trennung auf Vor- und Nachmieter nach Gradtagzahlen vorziehen und an der relativ geringen Fläche mit weißen Feldern auf dieser Tabelle sehen Sie auch recht deutlich, dass dies meistens der Fall ist.

Es wird in der Praxis schwer sein, diese Gründe jedem Mieter und Wohnungseigentümer zu vermitteln und man hat auch nicht immer diese Tabelle zur Hand. In der Regel wird vom Verbraucher beim Auszug eine Zwischenablesung verlangt. Unsere Erfahrung geht aber dahin, dass Sie auf eine ausführliche technische Argumentation völlig verzichten können, wenn Sie den Vorteil der Kostenersparnis hervorheben. Bei einer Trennung der Kosten auf Vor- und Nachmieter nach Gradtagzahlen entstehen keine Fahrtkosten für die Zwischenablesung, die sich je nach Anfahrtsweg zwischen 15-30 Euro bewegen und dieses Argument alleine überzeugt viele Verbraucher doch auf die Zwischenablesung zu verzichten und eine Trennung nach Gradtagzahlen zu akzeptieren.

Vorgaben der Heizkostenverordnung

Der Verzicht auf eine Zwischenablesung ist übrigens auch durch die Vorgaben der Heizkostenverordnung eindeutig gestattet. Vielfach wird das falsch interpretiert und so verstanden, dass Zwischenablesungen

zwingend zu machen sind. Wenn man nur den ersten Absatz des § 9b der Heizkostenverordnung liest, könnte das auch tatsächlich so gedeutet werden. Es gibt aber noch den meistens überlesenen Absatz 3 und der erklärt deutlich, dass auf die Zwischenablesung verzichtet werden kann, wenn *eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder wegen des Zeitpunkts des Nutzerwechsels keine hinreichend genaue Ermittlung möglich ist (siehe auch "Heizkostenverordnung" ab Seite)*.

Genau das ist bei Verdunstungsheizkostenverteilern der Fall und in einem Prozess vor dem AG Rheine im Jahr 1994 auch schon bestätigt worden. Dort hatten wir den Fall einer Zwischenablesung im März, nachdem die letzte Hauptablesung mit Ampullentausch im Dezember war. Es waren fast keine Verbrauchseinheiten beim Vormieter abzulesen und das Gericht entschied in diesem Fall, dass die Zwischenablesung zu ignorieren ist. Auch die Verbrauchskosten waren nach Gradtagzahlen aufzuteilen.

Wird bei Bearbeitung der Abrechnungsunterlagen in der Minol Abrechnungszentrale festgestellt, dass eine Zwischenablesung unbrauchbare Werte liefert, wird sie - auch mit Begründung durch dieses zweifelsfrei richtige Urteil - verworfen und die Heizkosten werden nach Gradtagzahlen auf den alten und den neuen Nutzer aufgeteilt. Das ist in jedem Fall besser, als eine vorsätzlich falsche Abrechnung zu erstellen.

Zweifelhafte Zwischenablesungen

Von manchem Wärmedienstunternehmen wird dennoch versucht, auch mit technisch zweifelhaften Werten einer Zwischenablesung noch zu einem brauchbaren Abrechnungsergebnis zu kommen, indem

Nutzerwechsel und Zwischenablesungen



Raum	Geräte-Nr.	Li-Wert	Ableseung	Bewertung
WZ	8217	3,0	17,0	77
SZ	9428	0,8	0,0	34
EZ	6114	1,2	1,0	20
BD	1573	4,3	8,4	24
Ku	9928	2,0	3,6	30
* 30,0				

Abb. 4: Diese Werte sind bei den alten Heizkostenverteilern mit Produktskalen abzulesen.



Raum	Geräte-Nr.	Li-Wert	Ableseung	Bewertung
SZ	7694	0,0	0,0	$\times 1,525 = 0,0$
WZ	7577	2,0	17,5	$\times 1,956 = 34,2$
Ku	7829	0,5	3,5	$\times 1,148 = 4,0$
WC	6963	0,9	6,0	$\times 0,560 = 3,4$
BD	7155	1,4	11,5	$\times 0,826 = 9,5$
Summe =				51,1

Abb. 5: Diese Werte sind bei Heizkostenverteilern mit Einheitskalen abzulesen.

die Kaltverdunstungsvorgabe rechnerisch auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt wird. Minol praktiziert das nicht. Wir vertreten die Auffassung, dass es hierfür keine einwandfreie rechtliche Grundlage gibt und Auseinandersetzungen mit den Mietern vorprogrammiert sind. Wenn Sie bei einem ausgezogenen Mieter z. B. 25 Einheiten Heizungsverbrauch abgelesen haben und dann in der Abrechnung z. B. 28 Einheiten ausweisen, haben Sie erheblichen Aufklärungsbedarf. Ganz abgesehen davon kann auch die Aufteilung der Kaltverdunstung immer nur eine Hilfslösung bleiben - einwandfrei ist sie nicht zu definieren. Da ist es wirklich besser, die Zwischenablesung zu verwerfen und nach Gradtagzahlen aufzuteilen.

Rechtliche Sicherheit beim Verzicht auf unsinnige Zwischenablesungen gibt es also schon. Will der Verwalter oder Vermieter aber auf noch sichererem Boden stehen, hat er auch die Möglichkeit, seine Mietverträge entsprechend anzupassen und die Kostentrennung nach Gradtagzahlen darin schon klar auszusprechen.

Bei elektronischen Heizkostenverteilern mit digitaler Anzeige und hoher Auflösung der Messwerte ist eine Zwischenablesung jederzeit möglich. Das ist ein großer Vorteil der elektronischen Heizkostenverteilung. Auch Wassermessgeräte - egal ob Kalt- oder Warmwasserzähler - und auch Wärmehöher mit physikalischer Verbrauchsmessung - sind jederzeit ablesbar. Die genannten Einschränkungen gelten nur für Verdunstungsheizkostenverteiler.

Selbstablesungen

Wer macht eine Zwischenablesung? Zeigt sich, dass eine Zwischenablesung sinnvoll ist und bei Wasserzählern und elektronischen Heizkostenverteilern ist das immer der Fall, dann gibt es zwei Möglichkeiten:

- Einmal die **Ableseung durch den Minol-Wärmedienservice** mit dem unbedingten Vorteil einer erfahrenen und neutralen Durchführung - aber mit Fahrtkosten verbunden - und andererseits

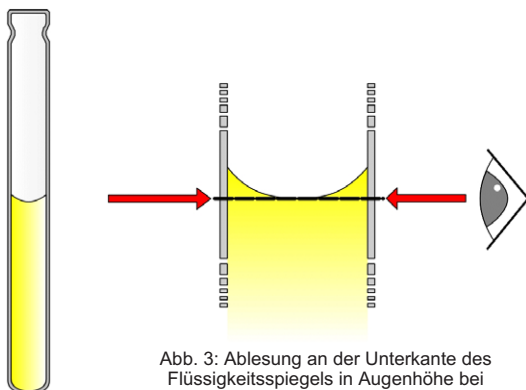


Abb. 3: Ableseung an der Unterkante des Flüssigkeitsspiegels in Augenhöhe bei Verdunstungsheizkostenverteilern.

- die **Selbstablesung** der Geräte durch Mieter, Wohnungseigentümer, Verwalter oder Hausmeister.

Für welche dieser Möglichkeiten Sie sich entscheiden, steht Ihnen frei. Wenn Sie aber eine Selbstablesung machen oder machen lassen, dann sollten Sie einige Punkte beachten:

- Besorgen Sie sich dazu am besten ein Formular für die Zwischenablesung, das auch eine Anleitung zur Ableseung enthält. Das bekommen Sie bei allen Minol-Außenstellen, in der Unternehmenszentrale, aber auch im Internet (www.minol.com) zum Herunterladen und selbst ausdrucken.
- Die Zwischenablesung sollte zum tatsächlichen Aus- oder Einzugs-termin erfolgen und nicht mehrere Wochen früher oder später. Das bereitet regelmäßige Schwierigkeiten.
- Notieren Sie auf der Zwischenablesung bitte die Liegenschaftsnummer und die Nutzernummer, die auf der letzten Heizkostenabrechnung steht, das Datum der Zwischenablesung und die Namen der aus- und einziehenden Nutzer, damit die Ablesewerte bei der Abrechnung dem richtigen Gebäude und der richtigen Wohnung zugeordnet werden können.
- Achten Sie bitte auch auf vollständige Ableseungen: Bei einer Selbstablesung von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip sind die Raumbezeichnung, die Gerätenummer, ggf. die Skalen-



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Auf dem neuesten Stand der Dinge ist das Minol **Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 13. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -ingenieure, aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält.

Frank Peters, *Handbuch zur Wärmekostenabrechnung*, 640 Seiten, 26 Euro (Buch), 16 Euro (CD-ROM), erhältlich bei [Minol](mailto:handbuch@minol.com) (handbuch@minol.com, www.minol.com/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-3-6. Dieses Informationsblatt ist ein Auszug aus dem aktuellen Handbuch.

Nutzerwechsel und Zwischenablesungen

nummer, ein linker Kontrollwert und ein rechter Verbrauchswert einzutragen.

- Notwendige Werte bei elektronischen Heizkostenverteilern sind die Gerätenummer, die Raumbezeichnung und der digitale Ablesewert.
- Bei Wasserzählern und Wärmezählern sind die Gerätenummer, der Gerätetyp (z. B. Kaltwasser oder Warmwasser) und der digitale Ablesewert mit exakten Kommastellen abzulesen.
- Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip muss die Ablesung in Augenhöhe und an der Unterkante des Flüssigkeitsspiegels erfolgen, wobei man am besten eine Taschenlampe verwendet.
- Um späteren Ärger zu vermeiden, ist es bei einer Selbstablesung ganz wichtig, sich eine zusätzliche Zeugenunterschrift, z. B. vom Nachmieter, dem Hausmeister oder dem Wohnungsverwalter, zu besorgen.
- Wenn sich herausstellt, dass eine Zwischenablesung bei Heizkostenverteilern nach der Tabelle der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. nicht in Frage kommt, Wasserzähler aber vorhanden sind, dann lesen Sie bitte nur die Wasserzähler ab und notieren zusätzlich: *Heizung nach Gradtagzahlen trennen*.

Die Erfahrung mit jährlich zehntausenden Selbstablesungen ist leider nicht gerade positiv. Jede dritte Eigenablesung der Geräte wegen Nutzerwechsel ist wegen Unvollständigkeit oder offensichtlicher Fehler nicht auswertbar. Die häufigsten Fehler sind dabei einzelne vergessene Messgeräte oder Ablesefehler, die durch den Rechts-/Linksver-



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.com

gleich bei der EDV-Eingabe glücklicherweise sofort auffallen. Auch die Kommasetzung bereitet vielfach Schwierigkeiten und es ist nun mal ein Unterschied, ob 80 oder 800 m³ Wasser abgelesen werden. Eine Ablesung durch den erfahrenen Mitarbeiter des Wärmedienstes ist da sicher der bessere Weg. Doch dafür entstehen Kosten und ein Streitpunkt war bisher auch die Frage, wer die Kosten einer solchen Zwischenablesung trägt. Hier haben die Urteile der Amtsgerichte Hamburg vom 05.08.1997 und Oberhausen vom 26.10.1993 eine klare Stellung bezogen. **Diese Kosten einer gesonderten Anfahrt trägt der ausziehende Mieter.**

Eine Wohnungsmieterin war bei der Hauptablesung der Erfassungsgereäte für Heizung und Warmwasser durch das beauftragte Wärmedienstunternehmen nicht anwesend. Um eine Schätzung zu vermeiden wurde ein zweiter individueller Ablesetermin vereinbart. Die dafür entstandenen Kosten für die gesonderte Anfahrt und Ablesung in Höhe von 21 Euro wollte die Mieterin nicht bezahlen und sie verklagte deshalb Ihren Vermieter auf Rückzahlung dieses Betrags. Das Amtsgericht Hamburg wies die Klage ab und die Klägerin musste die Kosten der gesonderten Anfahrt bezahlen. Dieses Urteil bestätigt die vernünftige Auffassung, dass – wie in allen anderen Bereichen auch – der Verursacher dafür aufzukommen hat.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25

70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon +49 (0)711-94 91-0

Telefax +49 (0)711-94 91-238

e-mail info@minol.com, www.minol.com