Rundschreiben 06/2012

Thema: Wann erfolgt beim Mieterauszug eine Zwischenablesung der Heiz- und Wasserkosten? Wer trägt die Kosten? / Mietrecht

1. Einleitung

Gemäß der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist der Vermieter verpflichtet, eine Zwischenablesung beim Auszug des Mieters (Nutzerwechsel) vorzunehmen. Die Zwischenablesung ist nicht zu verwechseln mit der Zwischenabrechnung. Der Vermieter hat lediglich die Pflicht, die Zählerstände festzuhalten, er ist aber nicht verpflichtet, vorzeitig abzurechnen. Insoweit gelten die allgemeinen Grundsätze, d.h. die Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnungen, d. h. 1 Jahr ab Ende des normalen Abrechnungszeitraums.

Die Kostenverteilung zwischen dem ausziehenden Mieter und dem nachfolgenden Mieter wird in der HeizKV geregelt. Der verbrauchsabhängige Anteil ist dann zwischen dem vor- und nachfolgenden Mieter auf der Grundlage der Zwischenablesung aufzuteilen. Dies gilt auch für die Kaltverdunstungsvorgabe bei Verdunstungsgeräten.

Der verbrauchsunabhängige Anteil ist beim Warmwasser stets zeitanteilig zu verteilen.

Bei den Festkosten für Heizung kann der Vermieter wählen zwischen einer zeitanteiligen Verteilung oder einer Verteilung unter Anwendung der so genannten Gradtagszahlen. Meist wird die zeitanteilige Verteilung vorzugswürdig sein, da diese einfacher zu handhaben ist.

Mit der Frage der Verteilung der Kosten ist durch die HeizKV nicht geklärt, wer die Kosten der Zwischenablesung zu tragen hat. Nach der Rechtsprechung des BGH sind die Kosten der Zwischenablesung und Aufteilung (Nutzerwechsel) mangels laufender Entstehung nicht als Betriebskosten anzusehen. Sie werden den Verwaltungskosten zugeordnet, sind damit im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig.

Unterbleibt die Zwischenablesung, entsteht das Kürzungsrecht (15 % des Mieteranteils), da auch die Zwischenablesung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung dient.

2. Vertragsgestaltung

Der BGH lässt eine Umlage der Kosten der Zwischenablesung im Rahmen der Abrechnung nicht zu, ermöglicht aber anderweitige Vereinbarungen. Es wurde bestätigt, dass Vereinbarungen im Mietvertrag zulässig sind, wonach der Mieter diese Kosten zu tragen hat. Empfehlenswert ist es, diese „Nutzerwechselgebühr“ dabei nicht unter den Betriebskostenpositionen zu regeln, da dies zu einem Verstoß gegen das Transparenzgebot und damit zur Unwirksamkeit führen kann. Es ist auch fraglich, ob die Rechtsprechung den bloßen Begriff „Nutzerwechselgebühr“ genügen lässt. Es ist zu empfehlen, hier sich nicht nur mit dem Begriff zu begnügen, sondern auszuführen, was gemeint ist. Die „Kosten der Zwischenablesung bei Aus- und Einzug“ ist transparenter als die so genannte „Nutzerwechselgebühr“. Damit könnten auch sonstige Verwaltungskosten gemeint sein, die über die Kosten für die Ablesung anfallen.

Achtung Falle 1: Zwischenabrechnung

Der Vermieter sollte nicht ohne Not eine Zwischenabrechnung vornehmen. Viele Vermieter sind zu Gunsten des Mieters bemüht, eine überschlägige Abrechnung vorzunehmen. Der Vermieter ist aber gehalten, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen, d. h. die tatsächlichen Kosten heranzuziehen. Fiktive Kosten können nicht angesetzt werden. Hintergrund ist meist das Verlangen des Mieters auf schnelle Rückzahlung der Kautions. Es sollte auf die letzte Betriebskostenabrechnung abgestellt werden, die dann klärt, ob ein entsprechender Betrag einbehalten werden kann oder nicht. Liegen derartige Daten nicht vor, kann eine überschlägige Berechnung auf Basis der Daten der Zwischenablesung und entstandenen Kosten erfolgen. Dies sollte dann aber nicht als „Betriebskostenabrechnung“ tituliert werden, sondern dient nur einer überschlägigen Ermittlung zur Berechnung der Höhe des Kautionsseinbehalts.

Achtung Falle 2: Zeitpunkt der Ablesung

Beim Zeitpunkt der Ablesung sollte exakt die Rückgabe gewählt werden. Verzögerungen führen stets zum Streit, gleichgültig ob die Ablesung zuvor oder danach erfolgt. Erfolgt die Ablesung früher, ist der Vermieter verärgert, da der Mieter hier vielleicht noch einmal recht großzügig geheizt hat bzw. erfolgt die Ablesung danach, wird der Vorwurf erhoben, hier hätte der Dritte zu Lasten des Mieters Heizkosten „verheizt“ (Nachmieter).

Merke:

Der Vermieter ist nur zur Zwischenablesung und nicht zur Zwischenabrechnung verpflichtet. Vermieter sollten bereits im Rahmen des Mietvertrages die Kosten der Zwischenablesung regeln.

3. Zusammenfassung

Der Vermieter muss - wie so häufig - bei der Vertragsgestaltung handeln. Nur dann können Kosten einer Zwischenablesung auch wirksam auf den Mieter übertragen werden. Die häufig zu beobachtende Praxis einer „Zwischenabrechnung“ sollte unterlassen werden. Dies produziert lediglich Streit.