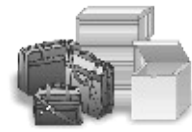


# Nutzerwechsel und Zwischenablesungen

*Wenn ein Nutzerwechsel nicht gerade auf das Datum der turnusmäßigen Hauptablesung eines Gebäudes fällt, müssen die Wärme- und Warmwasserkosten zwischen dem alten und dem neuen Nutzer aufgeteilt werden. Während die Aufteilung der Grundkostenanteile durch die Heizkostenverordnung ganz klar geregelt ist, gibt es bei den Verbrauchswerten verschiedene Möglichkeiten.*



Sollen Zwischenablesungen bei Nutzerwechsel gemacht werden, oder ist es besser, nach Gradtagzahlen und Tagen zu trennen? Wer soll die Zwischenablesung machen und was ist bei einer Selbstablesung zu beachten? Wer bezahlt die Kosten einer Zwischenablesung? Was sind Gradtagzahlen und wie funktioniert die Berechnung damit?

Für die Heizkosten erfolgt die Grundkostenaufteilung nach den sogenannten Gradtagzahlen, die als 20-Jahres-Mittel aus den effektiven Gradtagzahlen des Deutschen Wetterdienstes vorgegeben sind. Die Grundkosten für Warmwasser haben mit den Außentemperaturen nichts zu tun und werden deshalb immer zeitanteilig auf Vor- und Nachmieter verteilt. Für die Aufteilung des Verbrauches gibt es verschiedene Möglichkeiten, bei denen vor allem das verwendete Meßsystem zu beachten ist. Während es bei Wasser- und Wärmezählern, aber auch bei elektronischen Heizkostenverteilern, kaum etwas zu beachten gibt, ist das bei Verdunstungsheizkostenverteilern etwas komplizierter.

## Besonderheiten bei Verdunstergeräten

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 eine heizfreie Zeit von 120 Tagen bei 20 °C Raumtemperatur definiert. Zwischenablesungen bis ca. Ende Oktober führen deshalb 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 so gewollt.

Ungünstig sind Zwischenablesungen aber besonders dann, wenn der Hauptablesetermin und damit der Austausch der Verdunsterampullen im Winter lag. Der ausziehende Nutzer kann die ersten Wochen des Jahres praktisch heizen, ohne daß sein Heizverbrauch ganz in die tatsächliche Verbrauchsanzeige eingeht. Die eigentlich für die heizfreie Zeit vorgesehene Kaltverdunstungsvorgabe wird zum Jahresanfang bereits 'verheizt'. Im Sommer, wenn die Kaltverdunstungsvorgabe dann benötigt wird, führt die natürliche Kaltverdunstung dann zu Verbrauchsanzeigen. Wenn kein Nutzerwechsel mit Zwischenablesung stattfindet, spielt das überhaupt keine Rolle, da sich durch die einheitliche Verdunstung in der Liegenschaft 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 Heizkostenverteilung

Nach den Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heizkostenverteilung, einem Zusammenschluß der größten deutschen Wärmedienstunternehmer, sollen Zwischenablesungen an Verdunstungsheizkostenverteilern nur dann gemacht werden, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400 Gradtagzahlen und höchstens 800 Gradtagzahlen verstrichen sind. Mit dieser Tabelle (Abb. 2) ist für jede Kombination aus Hauptablese- und Zwischenablesestermin 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.

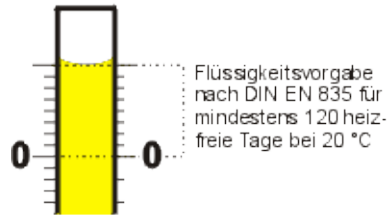


Abb. 1: Alle Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip haben eine Überfüllung für den Sommer.

Natürlich wird es in der Praxis schwer sein, diese Gründe jedem Mieter 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 30 und 60 DM bewegen und dieses Argument alleine überzeugt viele Verbraucher doch auf die Zwischenablesung zu verzichten und eine Trennung nach Gradtagzahlen zu akzeptieren.

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

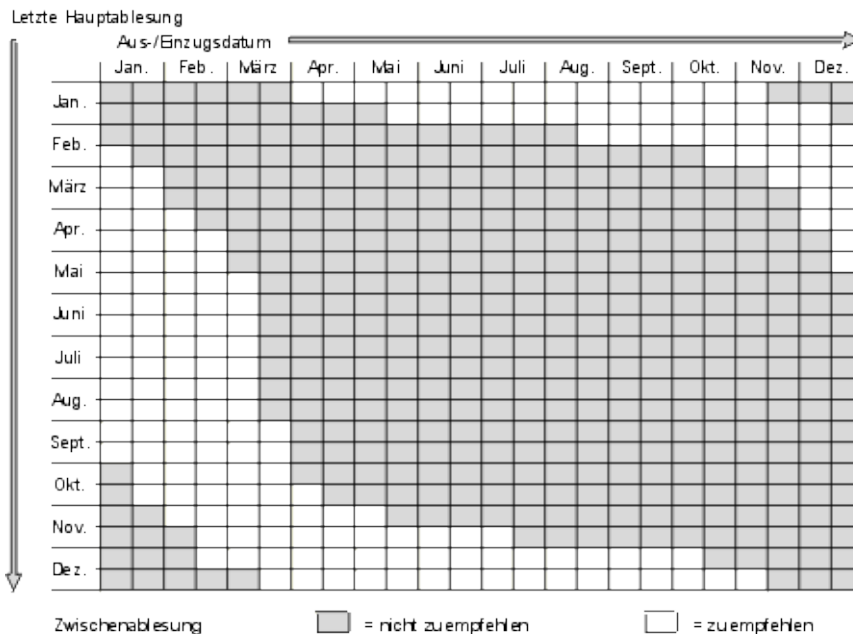


Abb. 2: Suchen Sie bitte den Kreuzungspunkt von Aus-/Einzugsdatum und dem Datum der letzten Hauptablesung. Liegt dieser im grauen Feld, sollten Sie keine Zwischenablesung bei Verdunstungsheizkostenverteilern machen.

## 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 1. 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 Zeitpunktes des Nutzerwechsels keine hinreichend genaue Ermittlung möglich ist* (siehe auch Kapitel Heizkostenverordnung ab Seite 389).


**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 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.

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


## Zweifelhafte Zwischenablesungen

Von manchem Wärmedienstunternehmen wird dennoch versucht, auch mit technisch zweifelhaften Werten einer Zwischenablesung noch zu einem brauchbaren Abrechnungsergebnis zu kommen, indem die Kaltverdunstungsvorgabe rechnerisch auf Vor- und Nachmieter aufgeteilt wird. 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.



Raum	Gradtag Nr.	Li-Weil	Ableitung	Bewertung
RS	7694	0,0	1,00	X 1,525 = 0,0
WZ	7577	2,0	1,15	X 1,956 = 34,2
EG	7829	0,5	1,35	X 1,148 = 4,0
MC	6863	0,9	1,60	X 0,560 = 3,4
BD	7155	1,4	1,15	X 0,826 = 9,5
				Summe = 51,1

Abb. 4: Diese Werte sind bei Heizkostenverteilern mit Einheitsskalen abzulesen.



Raum	Gradtag Nr.	Li-Weil	Ableitung	Bewertung
WZ	8217	3,0	1,10	17
SZ	9428	0,8	1,00	34
RZ	6114	1,2	1,10	20
BD	1573	4,3	1,84	24
KU	9828	2,0	1,36	30
				* 30,0

Abb. 3: Diese Werte sind bei den alten Heizkostenverteilern mit Produktskalen abzulesen.

**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 Wärmehzähler 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 **Ablesung durch den Wärmediensnt** mit dem unbedingten Vorteil einer erfahrenen und neutralen Durchführung - aber mit Fahrtkosten verbunden - und andererseits
- die **Selbstablesung** der Geräte durch Mieter, Wohnungseigentümer, Verwalter oder Hausmeister.