

## Was passiert bei einem Nutzerwechsel?

Beim Auszug eines Nutzers während der Abrechnungsperiode muss eine Zwischenablesung erfolgen. Dies kann gerne unser Servicemitarbeiter vornehmen. Alternativ kann auch eine Selbstablesung durch die Hausverwaltung oder durch den Vermieter erfolgen. Wir empfehlen in diesem Fall, das entsprechende Zwischenablese-Formular bei uns anzufordern. Hier sind alle abzulesenden Messgeräte bereits vorgegeben. Wir empfehlen Ihnen diese Vorgehensweise, da Sie die Zwischenablesung gleich bei der Wohnungsübergabe mit erledigen können.

### Abrechnung ohne Zwischenablesung

Falls keine Zwischenablesung erfolgt, muss die Abrechnung nach anderen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Die Grundkosten der Heizung werden nach der Gradtagzahlentabelle gemäß VDI 2067 aufgeteilt. Liegt keine Zwischenablesung vor, so werden auch die Verbrauchskosten nach der Gradtagzahlentabelle verteilt. Die Gradtagzahlen der einzelnen Monate können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Monat	Promille-Anteil	
Monat	Je Monat	Je Tag
Januar	170	5,48
Februar	150	5,35 (5,17)
März	130	4,19
April	80	2,66
Mai	40	1,29
Juni	14	0,47
Juli	13	0,42
August	13	0,42
September	30	1,00
Oktober	80	2,58
November	120	4,00
Dezember	160	5,16
Summe	1.000	

### Wird nach dem Nutzerwechsel sofort eine Abrechnung erstellt?

Eine Abrechnung aufgrund einer Zwischenablesung kann nicht erstellt werden. Erst nach Ende der Abrechnungsperiode stehen die Gesamtkosten fest, die innerhalb der Abrechnung zur Umlage kommen. Selbstverständlich werden dann für den ausziehenden und den einziehenden Mieter getrennte Abrechnungen unter Berücksichtigung der Zwischenablesewerte erstellt.

### Wer trägt die Kosten des Nutzerwechsels?

Bei Auszug eines Nutzers ist der Gebäudeeigentümer nach §9b der Heizkostenverordnung grundsätzlich zur Zwischenablesung verpflichtet. In der Heizkostenverordnung ist auch im Detail beschrieben, wie die Kostentrennung auf den Vor- und Nachnutzer zu erfolgen hat. Der BGH hat mit Urteil vom 14.11.2007 entschieden, dass es sich bei den Kosten des Nutzerwechsels um nicht umlagefähige Verwaltungskosten handelt, sofern die Parteien keine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben. Von diesem Urteil betroffen sind die Nutzerwechselgebühr und die Zwischenablesegebühr. Das Urteil betrifft unmittelbar das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, nicht das Vertragsverhältnis zwischen Hausverwaltung und Abrechnungsunternehmen. Das beauftragte Messdienstunternehmen ist nicht verpflichtet, zu prüfen, ob die Umlage von Nutzerwechselkosten rechtswirksam mit den Mietern vereinbart wurde. Für Vermieter ist zu empfehlen, eine Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen, dass der Mieter die Kosten der Zwischenablesung und die Nutzerwechselgebühr übernehmen muss.

Die in der Arbeitsgemeinschaft bzw. der Fachvereinigung zusammengeschlossenen Abrechnungsunternehmen vertreten die Auffassung, dass die Nutzerwechselgebühren in der Abrechnung auf den aus- und einziehenden Nutzer umzulegen sind, da für beide die Bearbeitung der Abrechnung mit Mehraufwand für Abrechnung und Datenänderung anfällt. Die Kosten der Zwischenablesung, sofern diese durch den Messdienst durchgeführt wurde, werden dem ausziehenden Mieter belastet.