



DEUTSCHER MIETERBUND

Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.

01662 Meißen Dresdner Straße 10

☎ 0 35 21 / 45 36 02 📠 0 35 21 / 45 36 01

www.mieterverein-meissen.de sekretariat@mieterverein-meissen.de

ABLESEFRAGEN

Alle Jahre gibt es wieder Fragen zur Ablesung der Heizkostenverteiler

Frage: Wie lange vorher muss die Ablesung angekündigt werden?

Irene Seifert (Rechtsanwältin und Vereinsvorsitzende): Es gibt zwar keine gesetzliche Bestimmung, in der geregelt ist wie lange vorher anzukündigen ist, aber zehn Tage sollten es schon sein, 14 Tage sind besser. Bei einer zu späten Ankündigung vergrößert sich die Gefahr, dass die Mieter nicht angetroffen werden. Das gilt besonders für Ferienzeiten.

Frage: Muss ich dem Hausmeister oder einem anderen Mieter meinen Wohnungsschlüssel überlassen, damit der Ableser in meine Wohnung gelassen wird?

Eyk Schade (Geschäftsführer und Vereinsvorsitzender): Nein, dazu ist kein Mieter verpflichtet. Es sollte aber möglichst sichergestellt sein, dass jemand dem Ableser Zutritt gewährt und die Ablesung kontrolliert.

Frage: Muss ich einen zweiten Ablesetermin bezahlen, wenn ich beim ersten Mal verhindert war?

Yvonne Scharmacher (Rechtsberaterin für Betriebskosten): Wer unverschuldet einen Termin nicht wahrnehmen kann, braucht nicht für den Wiederholungstermin zu zahlen. Wichtig ist, dass das Messdienst-Unternehmen keinen Vertrag mit dem Mieter hat und deshalb ohnehin keine Forderungen an den Mieter stellen kann.

Frage: Was passiert, wenn eine Ablesung in meiner Wohnung nicht stattfindet?

Tino Rasser (Rechtsanwalt): Dann wird der Verbrauch „geschätzt“, genau genommen: rechnerisch festgelegt. Dazu wird meist aus der Vorjahresabrechnung das Verhältnis Ihrer Verbrauchseinheiten zur Gesamtzahl der Einheiten des Hauses zugrunde gelegt. Die Art der „Schätzung“ muss für den Mieter auf Wunsch offengelegt werden.

Frage: Muss ich mit der Heizkostenabrechnung eine Schätzgebühr bezahlen, wenn ich die Schätzung nicht verschuldet habe?

Axel Buschmann (Rechtsanwalt): Nein, der Vermieter kann solche Kosten dem Mieter nur anlasten, wenn der den Mehraufwand schuldhaft verursacht hat, zum Beispiel indem er beide Ablesetermine vergessen hat.

Dauerbrenner: Kein Ablesebeleg

Frage: Was macht der Mieter, wenn der Ableser mir keinen Beleg mit den Ableseergebnissen zur Verfügung stellen will?

Beatrice Dudek-Mosert (Rechtsanwältin): Ob man einen Beleg erhält oder nicht, ist unerheblich, wichtig ist, dass man selbst eine Ablesung vornimmt, bevor der Ableser kommt und dann während der Ablesung die erfassten Werte kontrolliert. Sollte es Differenzen geben, die der Ableser nicht plausibel ausräumen kann, sollte das Ableseprotokoll nicht unterschrieben werden, da damit die „falschen“ Werte akzeptiert werden. Es ist auch ratsam einen Zeugen bei diesem Termin zu haben. Vielmals ist ein Ableseprotokoll zu mindestens bei den Heizkostenverteilern nicht notwendig, da die der Abrechnung zugrundeliegenden Ablesedaten im Gerät gespeichert werden und somit jederzeit eine Prüfung der Daten erfolgen kann. Lediglich bei den Warm- und Kaltwasserzählern sollte eine Notierung des Verbrauches erfolgen.

Frage: Im vergangenen Jahr wurde sparsamer geheizt, aber trotzdem sollen mehr Einheiten als im Vorjahr verbraucht worden sein. Kann das mit rechten Dingen zugehen?

Yvonne Scharmacher: Durchaus. Die neuen Ablesewerte dürfen nämlich nicht allein mit Ihren Werten vom Vorjahr verglichen werden. Vielmehr muss die jeweilige Gesamtzahl aller Verbrauchseinheiten in die Betrachtung einbezogen werden. Maßgeblich ist immer das Verhältnis des Verbrauchs des Mieters zum Gesamtverbrauch. Oder um es mit einem Beispiel zu verdeutlichen: Es ist egal, ob 50 von 500 Gesamteinheiten haben oder 70 von 700, der Mieteranteil ist derselbe.

Frage: Müssen bei einer Abrechnungsperiode mit milderer Witterung nicht weniger Verbrauchseinheiten anfallen?

Yvonne Scharmacher: Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ist – neben anderen Faktoren - der Witterungsverlauf mitentscheidend, nicht allein die durchschnittliche Witterung eines Jahres. Deshalb besteht auch kein arithmetisches Verhältnis zwischen verbrauchter Heizenergie und abgelesenen Einheiten.

Tipp: Notieren Sie sich möglichst an jedem Monatsende sämtliche Zählerstände (Gas, Wasser, Strom und Heizung). Bei Streitigkeiten können Sie so Ihr Verbrauchverhalten belegen. Als Zeugen nehmen Sie am besten Ihren Nachbarn mit.

Funktechnik

Immer mehr Erfassungsgeräte werden in Verbindung mit einer Funktechnik installiert. Dies für Wärmezähler sowie Wasserzähler. Die Ablesewerte werden per Fernablesung übertragen. Der Ableser muss die Wohnung nicht mehr betreten. Die programmierten Stichtagswerte (meistens der 31.12) werden per Funk übertragen.