



ImEigentum
Magazin



Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.

Nickel Immobilien GmbH

Ansprechpartner: Joachim Nickel

Adresse: 14776 Brandenburg a.d. Havel, Geschwister-Scholl-Str. 36

Telefon: 03381 5286 0

E-Mail: info@nickel-immobilien.de

Internet: www.nickel-immobilien.de

Inhalt

1. Bei Mieterwechsel Heizkosten richtig abrechnen
2. Für ein sicheres Zuhause - KfW fördert Einbruchschutz mit bis zu 1600 Euro
3. Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bedarf keiner Widerrufsbelehrung

Bei Mieterwechsel Heizkosten richtig abrechnen

Zieht ein Mieter aus, muss der Vermieter oder Verwalter den Wärme- und Wasserverbrauch rechtlich sicher erfassen und zuordnen. Brunata Minol fasst die wichtigsten Regeln zusammen.

Pro Jahr zieht etwa jeder zehnte Deutsche um. Deshalb kommt es recht häufig vor, dass eine Wohnung neue Mieter oder Eigentümer bekommt. Bei einem solchen Nutzerwechsel haben Vermieter oder Verwalter die Aufgabe, die Heiz- und Wasserkosten zwischen den Vor- und Nachnutzern aufzuteilen. Nur sehr selten fällt der Wechsel auf die sowieso fällige Jahresablesung des Hauses. Somit stellen sich folgende Fragen:

Wo ist die Abrechnung beim Nutzerwechsel geregelt?

Es gilt § 9b der Heizkostenverordnung (HKVO) in der Fassung vom 1. Januar 2009.

Wie werden die Verbrauchskosten verteilt?

„Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume vorzunehmen“, heißt es in § 9b HKVO. Eine Zwischenablesung ist also prinzipiell erst mal Pflicht. Bei Heizkörpern werden die Heizkostenverteiler und bei Fußbodenheizungen die Wärmehäufiger in der Wohnung abgelesen, dazu die Warm- und Kaltwasserzähler zum Beispiel in Küche und Bad. Folgende Ausnahmen gibt es: wenn eine Zwischenablesung nicht möglich ist oder wenn sie zum Zeitpunkt des Nutzerwechsels aus technischen Gründen zu ungenau ist – was zum Beispiel bei Verdunstungs-Heizkostenverteilern der Fall wäre –, oder wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde. In diesen Fällen werden die gleichen Verfahren der Verbrauchstrennung auf Vor- und Nachmieter gewählt wie bei den Grundkosten.

Wie werden die Wärme-Grundkosten verteilt?

Nicht alle Kosten in der Heizkostenabrechnung werden nach Verbrauch verteilt. 30 bis 50 Prozent sind verbrauchsunabhängige Grundkosten, je nachdem, welcher Verteilerschlüssel für die Abrechnung gilt. Die Grundkosten für Wärme können nach Gradtagzahlen oder zeitanteilig, also 1/12 der Kosten pro Monat, aufgeteilt werden. In der Praxis werden fast immer Gradtagzahlen verwendet. Sie sind das Maß für den Wärmeverbrauch in der Heizperiode. Dabei wird jedem Tag ein bestimmter Promilleanteil am gesamten Heizbedarf eines Jahres zugeordnet.



Wie werden die Warmwasser-Grundkosten verteilt?

Grundkosten für Warmwasser werden zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer verrechnet. Denn im Unterschied zu den Wärmekosten hängt der Warmwasserverbrauch nicht von den Außentemperaturen und der Jahreszeit ab, sondern verteilt sich recht gleichmäßig über das ganze Jahr.

Wer ist für die Zwischenablesung zuständig?

Zuständig ist der Gebäudeeigentümer – eine Selbstablesung durch den Nutzer ist vom Ordnungsgeber somit nicht vorgesehen. Eigentümer oder deren Beauftragte können bei Nutzerwechseln die Zwischenablesungen selbst vornehmen oder den Abrechnungsdienstleister damit beauftragen. Moderne elektronische Heizkostenverteiler sind ebenso wie Wärme- und Wasserzähler mit digitalen Anzeigen auch von Laien einfach ablesbar, sodass kein Dienstleister extra anreisen muss, das spart zudem Kosten. Messdienstleister wie Brunata Minol bieten Eigentümer und Verwalter an, die abgelesenen Werte über ein Online-Portal in die Abrechnung zu übermitteln. Das ist am einfachsten und vermeidet Fehler, weil die Werte dabei automatisch auf Plausibilität überprüft werden.

Wer zahlt die Zwischenablesung?

Wird ein Messdienstleister mit der Zwischenablesung beauftragt, kann der Vermieter diese Kosten nicht grundsätzlich auf die vom Auszug betroffenen Mietparteien umlegen. Laut einem BGH-Urteil handelt es sich um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen sind (BGH, Urt. v. 14.11.2007, AZ: VIII ZR 19/07), außer wenn im Mietvertrag etwas anderes vereinbart wurde.

Hat der Mieter ein Recht auf eine Zwischenabrechnung?

Manchmal wollen ausziehende Mieter nicht auf die Schlussrechnung warten und bestehen darauf, sofort eine Abrechnung für ihren Anteil zu bekommen. Eine solche Zwischenabrechnung wäre jedoch sehr aufwändig und teuer. Denn der Messdienstleister braucht für den Abrechnungszeitraum zum einen die Brennstoff- und Nebenkosten, zum anderen die Ablesewerte des gesamten Gebäudes und nicht nur der einzelnen Wohnung. Laut Heizkostenverordnung ist die Heizkostenabrechnung derzeit nur einmal jährlich vorgeschrieben. Der Eigentümer hat dafür maximal ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit. Mieter haben also kein Recht auf eine Zwischenabrechnung sofort nach Auszug aus der Wohnung.

Weitere Informationen



Zur korrekten Ablesung verschiedener Mess- und Erfassungsgeräte: www.minol.de/ablesung

Zur aktuellen Heizkostenverordnung: www.minol.de/heizkostenverordnung

Frank Peters

frank.peters@minol.com

20.02.2019



Für ein sicheres Zuhause - KfW fördert Einbruchschutz mit bis zu 1600 Euro

Die Zahl der registrierten Einbrüche ist in den letzten Jahren zwar rückläufig, aber noch immer werden viele dieser Straftaten nicht aufgeklärt. Für ein sicheres Zuhause sind Schutzmaßnahmen also nach wie vor von großer Wichtigkeit.

Die Bundesregierung stellt der KfW-Kreditanstalt für Wiederaufbau 2019 erneut 65 Millionen Euro für ein Förderprogramm zur Verhinderung von Einbruchsdelikten zur Verfügung.

Wohnungseigentümer können einen Antrag auf Zuschüsse stellen, wenn diese ihre Immobilie mit Sicherheitstechnik, wie z.B. Querriegeln an Haustüren, abschließbaren Fenstergriffen, Alarmanlagen etc. ausrüsten möchten.

Bei den ersten 1.000 Euro, die investiert werden, gibt es einen Zuschuss von 20 Prozent. Für alle zusätzlichen förderfähigen Kosten, die über 1.000 Euro hinausgehen, wird ein Zuschuss von 10 Prozent gewährt. Maximal ist ein Investitionszuschuss von 1.600 Euro möglich. Die Durchschnittsfördersumme liegt bei immerhin 500 Euro.

Welche Maßnahmen förderfähig sind und wie die Zuschüsse beantragt werden können, finden Sie hier:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Einbruchschutz/>

BVI e.V.

18.02.2019



Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung bedarf keiner Widerrufsbelehrung

Einem Verbraucher, der mit einem Unternehmer einen Fernabsatzvertrag (für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss werden ausschließlich Fernkommunikationsmittel wie Brief, Telefon, Telefax, E-Mail, etc., verwendet) abschließt, steht ein freies Widerrufsrecht binnen einer Frist von 14 Tagen ab Vertragsschluss zu. Wird der Verbraucher nicht regelgerecht über das ihm zustehende Widerrufsrecht belehrt, verlängert sich die Widerrufsfrist von zwei Wochen um ein Jahr. Ob dies ohne weiteres auf das Wohnraummietrecht anwendbar ist, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung geklärt.

Widerrufsrecht auf Mieter grundsätzlich anwendbar

Der Mieter von Wohnraum ist typischerweise Verbraucher, weshalb das Widerrufsrecht auf einen mit einem Unternehmer geschlossenen Mietvertrag grundsätzlich anwendbar ist. Hinzu kommt, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung in aller Regel im Sinne eines Fernabsatzgeschäfts zustande kommt. Nach dem reinen Gesetzeswortlaut müsste der Vermieter also den Mieter über ein diesem zustehendes Widerrufsrecht belehren.

Bei Mieterhöhungsverlangen hat der Mieter ausreichend Überlegungsfrist

Der BGH hat am 17.10.2018 in einem Urteil (VIII ZR 94/17) entschieden, dass ein Widerrufsrecht des Mieters von Wohnraum bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Mieterhöhung nicht gegeben ist. Mit dem Widerrufsrecht sollen Fehlentscheidungen des Verbrauchers aufgrund zeitlichen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Verbrauchers begegnet werden. Dem tragen nach Auffassung des BGH aber bereits die bestehenden Schutzbestimmungen des Wohnraummietrechts hinreichend Rechnung.

Da der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen hat und dem Mieter eine zweimonatige Überlegungsfrist zusteht, kann der Mieter seine Entscheidung ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden.

Rüdiger Fritsch

www.krall-kalkum.de

13.02.2019



Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17
Telefax: +49 30 308729-19
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
Web: www.bvi-verwalter.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident
Peter Waßmann, Schatzmeister
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: datenschutz@bvi-verwalter.de

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

Konzeption, Design[&] Entwicklung
[Digitalagentur XAVA Media GmbH](#)

