

Landesverband Saarland e.V.

(März 2019)

Heizkosten bei Mieterwechsel

Bei einem Mieterwechsel während der Abrechnungsperiode muss der Vermieter keine Zwischenabrechnung erstellen. Stattdessen müssen am Ende der zwölfmonatigen Abrechnungsperiode die für die Wohnung angefallenen Heizkosten anteilig auf den aus- und einziehenden Mieter aufgeteilt werden. Nach Angaben des DMB-Landesverband Saarland ist dabei zwischen den verbrauchsunabhängigen und den verbrauchsabhängigen Kostenanteilen zu unterscheiden.

Der verbrauchsunabhängige Kostenanteil (30% bis 50% der Heizkosten) wird nach einer so genannten Gradtagszahlentabelle zwischen Vor- und Nachmieter aufgeteilt. In dieser Gradtagszahlentabelle (VDI-Norm) werden langjährige Erfahrungswerte für den Verbrauch in den einzelnen Monaten im Verhältnis zum Jahresgesamtverbrauch festgelegt. Jedem Monat ist ein bestimmter Promillewert zugeordnet, der umso größer ist, je mehr Heizkosten erfahrungsgemäß in diesem Monat anfallen.

Theoretisch könnten die verbrauchsunabhängigen Kostenanteile auch zeitanteilig, also entsprechend der Wohndauer, auf den aus- und einziehenden Mieter verteilt werden. Das ist aber ungerecht und in der Praxis sehr unüblich.

Wer in den kalten Wintermonaten beispielsweise von November bis Februar in der Wohnung gewohnt hat, hat sicher mehr Heizenergie verbraucht als der Mieter, der von März bis Oktober hier gewohnt hat. Nach der Gradtagszahlentabelle müssten für die vier Wintermonate 60 Prozent der Heizkosten gezahlt werden. Bei einer zeitanteiligen Aufteilung (4 von 12 Monaten) wäre es nur ein Drittel.

Für die Aufteilung des verbrauchsabhängigen Kostenanteils (50% bis 70% der Heizkosten) muss neben der regulären Ablesung der Erfassungssysteme am Ende der Abrechnungsperiode noch eine Zwischenablesung zum Zeitpunkt des Mieterwechsels erfolgen. Problematisch kann das bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip sein, wenn der Mieterwechsel ganz am Anfang oder fast am Ende der Abrechnungsperiode erfolgt und die Messflüssigkeit noch gar nicht oder nahezu vollständig verdunstet ist. Dann sind die abgelesenen „Zwischenwerte“ nicht verwertbar. Hier muss – so der DMB-Landesverband Saarland – dann auch für den verbrauchsabhängigen Kostenanteil auf die Gradtagezahlentabelle zurückgegriffen werden.