

Die Umlagefähigkeit der Nutzerwechselgebühr verursachte in den letzten Jahren immer wieder Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat Ende 2007 Klarheit geschaffen, wer bei einem Mieterwechsel die Kosten der Zwischenablesung trägt.

Kommt es während der laufenden Abrechnungsperiode zu einem Wechsel der Mietpartei, stellt sich die Frage, wer die Kosten der Zwischenablesung tragen soll. Zunächst berechnet das Ableseunternehmen dem Vermieter den entstandenen Ablese- und Bearbeitungsaufwand als Nutzerwechselgebühr. Der Vermieter hat nun zu klären, ob und wie er diese Kosten an den Mieter weitergeben kann.

Zwischenablesungen sind reine Verwaltungskosten

In dieser bisher ungeklärten Frage hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Entscheidung Ende letzten Jahres in zwei Richtungen Klarheit gebracht. Zum einen ist nun geklärt, dass die Kosten der Zwischenablesung reine Verwaltungskosten sind, die ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag nicht im Rahmen der Heiz- oder Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Betriebskosten sind nämlich nur laufend wiederkehrende Kosten. Bei der Zwischenablesung handelt es sich dagegen um Kosten, die nur einmal, und zwar am Ende eines Mietverhältnisses, anfallen.

Zum anderen hat der BGH aber die Möglichkeit angesprochen, die Kostenverteilung vertraglich zu regeln. Hinsichtlich der Heizkosten ist der Vermieter berechtigt, die Verteilung der durch die Zwischenablesung entstandenen Kosten im Mietvertrag festzulegen. Will der Vermieter die Kosten zwischen dem ausziehenden und dem neuen Mieter verteilen, ist er gehalten, eine verbrauchsorientierte Kostenaufteilung zu vereinbaren. Es bietet sich an, die Kosten der Zwischenablesung im Verhältnis der in dieser Abrechnungsperiode jeweils anteilig auf die beiden Mieter entfallenden Heizkosten zu verteilen. Auch die Verteilung nach Gradtagszahlen wird für zulässig gehalten. Eine rein zeitanteilige Verteilung wäre nach dem Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht wirksam. Zulässig ist es auch, dass nach dem Mietvertrag allein der ausziehende Mieter die Zwischenablesekosten zu tragen hat. Dabei sollte vorsorglich eine Ausnahme für den Fall vorgesehen werden, dass der Mieter wegen einer Vertragsverletzung des Vermieters berechtigt gekündigt hat. Die Kostentragungspflicht könnte in diesem Fall wegen des Vertragsverstoßes des Vermieters als unangemessene Benachteiligung des Mieters und damit als unwirksam angesehen werden.