ImmoAdmin Daul
Herr Ariel Daul
Gartenstraße 125/1
71522 Backnang

0151 / 6708 1879
07191 / 2299 895
Daul@ImmoAdminDaul.de
www.ImmoAdminDaul.de
USt-IdNr: DE362270689

Fyrst Bank
IBAN: DE82600702140088202700
BIC: DEUTDESSP13

Mitglied im ivd

ImmoAdmin Daul · Gartenstraße 125/1 · 71522 Backnang

Muster Beschlussvorlage
für Hausverwaltungen · Stand 10/2026

Stand 10/2026

MUSTER · BESCHLUSSVORLAGE FÜR DIE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Beschlussvorlage: Wechsel der Heizkostenabrechnung zu ImmoAdmin Daul

Vorlage für den Tagesordnungspunkt „Wechsel der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung zu ImmoAdmin Daul“ – mit Beschlusstexten für Abrechnung ohne und mit Gerätekauf.

Dieses Muster ist eine Arbeitshilfe für Verwaltungen. Es ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Vor der Einladung sind Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und die laufenden Verträge mit dem bisherigen Messdienst zu prüfen und die Platzhalter auszufüllen.

Tagesordnungspunkt ___: Wechsel der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung

Sachverhalt

Die Abrechnung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten der Gemeinschaft erstellt derzeit die Firma _____ (bisheriger Messdienst). Der Vertrag über die Abrechnung läuft bis zum __.__.____ und verlängert sich um ____, wenn er nicht bis zum __.__.____ gekündigt wird. Die Kosten der Abrechnung betrugen zuletzt _____ **€** je Jahr (Rechnung vom __.__.____), davon Abrechnungsentgelt _____ **€** und Gerätemiete/Ablesung _____ **€**.

Die Verwaltung schlägt vor, die Abrechnung ab dem Abrechnungszeitraum ____ durch **ImmoAdmin Daul, Gartenstraße 125/1, 71522 Backnang** erstellen zu lassen. Die Leistung umfasst die Gesamt- und Einzelabrechnung nach der Heizkostenverordnung, die CO2-Kostenaufteilung, Nutzerwechsel, die monatliche Verbrauchsinformation bei fernablesbaren Geräten, den Rechenweg zum Nachprüfen und ein Portal für Verwaltung und

Bewohner. Jede Abrechnung wird maschinell geprüft und von einem Menschen freigegeben. Die Preise ergeben sich aus dem Preisblatt (Anlage): für diese Gemeinschaft voraussichtlich _____ **€** netto je Jahr. Es gibt keine Mindestlaufzeit; der Vertrag ist zum Ende jedes Abrechnungszeitraums kündbar.

Die vorhandenen Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler, Wärme- und Wasserzähler) **[Variante 1: gehören der Gemeinschaft] [Variante 2: sind vom bisherigen Messdienst gemietet; der Mietvertrag läuft bis __.__.____]**. Die Zählerstände werden künftig **[per Funk über das von der Gemeinschaft genutzte Funksystem / als Datei aus der Verwaltungssoftware / durch Ablesung und Eingabe im Portal]** erfasst.

Beschlussvorschlag A – Wechsel der Abrechnung, Geräte bleiben unverändert

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt:

1. Die Erstellung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung wird ab dem Abrechnungszeitraum ____ an ImmoAdmin Daul, Backnang, vergeben. Grundlage sind das Angebot/Preisblatt vom __.__.____ und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen Heizkostenabrechnung (Anlagen zur Einladung).
2. Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, den Vertrag mit ImmoAdmin Daul für die Gemeinschaft zu schließen, den zugehörigen Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO zu unterzeichnen und die für die Abrechnung erforderlichen Daten zu übermitteln.
3. Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, den Abrechnungsvertrag mit dem bisherigen Messdienst _____ zum nächstmöglichen Termin zu kündigen und die Herausgabe der Gerätedaten, der letzten Ablesewerte und des Schlüsselmaterials der fernablesbaren Geräte (§ 5 Abs. 5 HeizkostenV) zu verlangen. Ein bestehender Gerätemietvertrag bleibt von diesem Beschluss unberührt.
4. Die Kosten der Abrechnung werden wie bisher als Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlage nach dem Verteilungsschlüssel der Heizkostenabrechnung umgelegt.

Beschlussvorschlag B – Wechsel der Abrechnung und Kauf der Erfassungsgeräte

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt:

1. Die Gemeinschaft erwirbt für die Erfassung des Wärme- und Wasserverbrauchs fernablesbare, interoperable Erfassungsgeräte nach § 5 Abs. 2 und 5 HeizkostenV (____ **Heizkostenverteiler,** ____ **Warmwasserzähler,** ____ **Kaltwasserzähler,** ____ **Wärmezähler**) auf Grundlage des Angebots der Firma _____ vom __.__.____ zum Preis von _____ **€** brutto einschließlich Montage. Der Verwalter wird ermächtigt, den Kauf- und Montagevertrag zu schließen; Mehrkosten bis ____ **%** darf er freigeben.
2. Die Kosten werden **[aus der Erhaltungsrücklage entnommen] [durch eine Sonderumlage in Höhe von _____ € finanziert, verteilt nach Miteigentumsanteilen, fällig am __.__.____]**.
3. Die Erstellung der Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung wird ab dem Abrechnungszeitraum ____ an ImmoAdmin Daul, Backnang, vergeben; Grundlage sind das

Preisblatt vom __.__.____ und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen Heizkostenabrechnung. Der Verwalter wird ermächtigt, den Vertrag und den Vertrag zur Auftragsverarbeitung zu schließen.

4. Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, die Verträge mit dem bisherigen Messdienst _____ über Abrechnung und Gerätemiete zum nächstmöglichen Termin zu kündigen, die Herausgabe der Gerätedaten, der letzten Ablesewerte und des Schlüsselmaterials nach § 5 Abs. 5 HeizkostenV zu verlangen und den Rückbau oder die Übernahme der gemieteten Geräte abzustimmen.
5. Die Wohnungseigentümer haben den Einbau der Geräte in ihren Sondereigentumseinheiten zu dulden; der Verwalter kündigt die Montagetermine mindestens zwei Wochen vorher an (§ 4 Abs. 2 HeizkostenV).

Abstimmung

Ja-Stimmen: ____ · Nein-Stimmen: ____ · Enthaltungen: ____ · Ergebnis: **[angenommen / abgelehnt]**

Hinweise für die Verwaltung

Beschlusskompetenz und Mehrheit

- Die Auswahl des Abrechnungsdienstes und der Kauf von Erfassungsgeräten sind Maßnahmen der **ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** (§ 19 Abs. 1 WEG). Sie werden mit **einfacher Mehrheit** der abgegebenen Stimmen beschlossen (§ 25 Abs. 1 WEG), soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt.
- Die Heizkostenverordnung geht abweichenden Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer vor (§ 3 HeizkostenV). Der Verteilungsschlüssel (§§ 7, 8 HeizkostenV) ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses; soll er geändert werden, ist ein eigener Tagesordnungspunkt nötig.
- Beschlussgegenstand und Kostenrahmen müssen in der **Einladung** bezeichnet sein (§ 23 Abs. 2 WEG). Angebot, Preisblatt, AGB und Vertrag zur Auftragsverarbeitung sollten der Einladung beiliegen oder im Portal der Verwaltung abrufbar sein.
- Bei größeren Anschaffungen (Beschluss B) empfiehlt sich die Einholung **mehrerer Vergleichsangebote**; sie gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung und schützt den Beschluss vor Anfechtung.

Bestehende Verträge mit dem Messdienst

- **Abrechnungsvertrag und Gerätemietvertrag trennen.** Häufig besteht ein Abrechnungsvertrag mit jährlicher Verlängerung und daneben ein Mietvertrag über die Geräte mit Laufzeiten von bis zu zehn Jahren. Beide Verträge, Laufzeiten und Kündigungsfristen vor der Versammlung prüfen und im Sachverhalt nennen.
- Läuft der Gerätemietvertrag weiter, kann die Abrechnung trotzdem wechseln (Beschluss A): Die Geräte bleiben, nur die Zählerstände gehen an ImmoAdmin Daul.
- Ab dem 1. Dezember 2022 installierte fernablesbare Geräte müssen **interoperabel** sein; im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person muss diese die Geräte selbst fernablesen können, und das **Schlüsselmaterial** ist dem Gebäudeeigentümer **kostenfrei** zur Verfügung zu stellen (§ 5 Abs. 5 HeizkostenV). Für ältere Funkgeräte gilt diese Pflicht noch nicht uneingeschränkt; dann klären, ob der Messdienst die Schlüssel herausgibt, ob die Zählerstände als Datei kommen oder ob Geräte getauscht werden.
- Nicht fernablesbare Geräte müssen bis zum **31. Dezember 2026** nachgerüstet oder ausgetauscht werden, soweit das nicht im Einzelfall unzumutbar ist (§ 5 Abs. 3 HeizkostenV). Steht dieser Austausch an, bietet sich Beschluss B an.
- **Eichfristen** beachten: Warm- und Kaltwasserzähler sowie Wärmezähler sind nach sechs Jahren zu tauschen oder nachzueichen (MessEV). Gerätealter in die Entscheidung einbeziehen.

Mietobjekte ohne Wohnungseigentum

Für Vermieter von Mehrfamilienhäusern ist kein Beschluss erforderlich. Der Vermieter kündigt den bisherigen Abrechnungsvertrag und beauftragt ImmoAdmin Daul. Die Kosten der Abrechnung sind umlagefähige Heizkosten (§ 2 Nr. 4 BetrKV, § 7 Abs. 2 HeizkostenV), wenn der Mietvertrag die Betriebskosten umlegt. Die Zwölfmonatsfrist des § 556 Abs. 3 BGB läuft weiter; Daten rechtzeitig anliefern.

Ablauf nach dem Beschluss

1. Beschluss in die Beschluss-Sammlung eintragen (§ 24 Abs. 7 WEG).
2. Kündigung und Datenanforderung an den bisherigen Messdienst senden (Muster „Anschreiben an den bisherigen Messdienst“).
3. Vertrag und Vertrag zur Auftragsverarbeitung mit ImmoAdmin Daul unterzeichnen, Zugang zum Portal einrichten.
4. Liegenschaft im Portal anlegen oder per ARGE/bved-Datei aus der Verwaltungssoftware übernehmen; Geräteliste und letzte Ablesewerte eintragen.
5. Bewohner über den Wechsel und den Datenschutzhinweis zum Portal informieren.