

»» Mietrecht«« von Dr. Olaf Riecke [339]

Schätzung des Wärmeverbrauchs; Vergleichbarkeit von Räumen gemäß § 9a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenV

Für die Vergleichbarkeit von Räumen im Sinne der Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenV kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat.

BGH, Urteil vom 27.10.2021,
Az. VIII ZR 264/19

Der Fall:

Nachdem eine Prüfung des in der Wohnung eingebauten Wärmemengenzählers ergeben hatte, dass dieser die Wärmemengen unzutreffend erfasste, erfolgte im August 2016 ein Austausch des Zählers. Auch der Austauschzähler ermittelte den Wärmeverbrauch allerdings nicht ordnungsgemäß, weshalb er im Mai 2017 seinerseits ersetzt wurde. Mit Schreiben vom 7.11.2016 erteilte der Vermieter für die Jahre 2013 bis 2015 korrigierte Betriebskostenabrechnungen. In diesen schätzte er den Wärmeverbrauch der Mieterin anhand des Verbrauchs anderer, teilweise in demselben Haus, teilweise in anderen Häusern eines Wohnkomplexes gelegener Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen.

Das Problem:

Wenn die Zähler in der Mietwohnung defekt sind und nicht nur die Eichfrist überschritten wurde, ist fraglich welche Wohnungen und welche Schätzmethoden als Basis für eine Schätzung nach der HeizkostenV taugen und vom Vermieter ausgewählt werden dürfen, um nicht Kürzungen des Saldos der Abrechnung hinnehmen zu müssen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Anspruch des Vermieters scheidet nicht

deshalb aus, weil er seiner Schätzung nach § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV größtenteils Verbrauchswerte von Vergleichswohnungen aus einem anderen Gebäude als dem, in dem sich die von der Mieterin bewohnte Wohnung befindet, zugrunde gelegt hat.

Da beim Einsatz derartiger technischer Geräte Fehler unterschiedlichster Art nicht vollständig auszuschließen sind, sieht § 9a Abs. 1 HeizkostenV verschiedene Ersatzverfahren für den Fall vor, dass der anteilige Wärmeverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. Die in § 9a HeizkostenV eröffnete Wahl hat der Gebäudeeigentümer gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen zu treffen. Die mit dieser Schätzmöglichkeit einhergehende Ungenauigkeiten bei der Verbrauchsermittlung ist hinzunehmen.

Die Ermittlung des Verbrauchs nach § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV beruht auch auf Praktikabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsgründen. Die Ersatzverfahren nach § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV sind grundsätzlich als gleichwertig anzusehen. Keinem der Ersatzverfahren wird Vorrang vor dem anderen eingeräumt. Der Vermieter konnte auch auf eine Schätzung zurückgreifen, die auf dem Wärmeverbrauch von Räumen in den jeweiligen Abrechnungszeiträumen beruht, die mit der Wohnung der Beklagten vergleichbar sind. Der Umstand, dass eine nicht ordnungsgemäße Erfassung in mehreren aufeinander folgenden Abrechnungsperioden von § 9a Abs. 1 HeizkostenV nicht gedeckt sei, steht der Anwendbarkeit dieser Norm nicht entgegen. Eine Begrenzung auf einen einzelnen Abrechnungszeitraum geht aus der Vorschrift nicht hervor.

Der Gefahr, dass der Vermieter aus Bequemlichkeit auf die Verbrauchserfassung verzichtet und auf das Schätzungsverfahren ausweicht wird dadurch begegnet, dass eine Schätzung nur bei Annahme eines zwingenden Grundes zulässig ist. Ein solcher wird anzunehmen sein, wenn ein Zählerdefekt - wie hier - zu spät bemerkt worden ist.

Es kommt für die Vergleichbarkeit von Räumen nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat. Die Vorschrift weist keinen Sanktionscharakter auf und die Verantwortlichkeit für den Ausfall des Messgeräts nicht allein dem Vermieter zu.

Praxis-Tipp:

Dem Vermieter wird ein eventuelles Verschulden seines Dienstleisters nicht zugerechnet. Bei Geräteausfall hat er Ermessen bei der Auswahl der Schätzungsmethode.■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht