

Ein kleine Auszug aus der ständigen Rechtsprechung – täglich wird es mehr.....

Eichpflicht von Wasserzählern

1. Ein Eigentümerbeschluss, der die Nacheichung von Warmwasserzählern in den Wohnungen der Eigentümer ablehnt, verstößt gegen gesetzliche Vorschriften und entspricht nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung, auf die jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG Anspruch hat.
2. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1a Eichgesetz dürfen Warmwasserzähler nach Ablauf der fünfjährigen Eichfrist nicht mehr zur Abrechnung verwendet werden; Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
BayObLG, Beschl. V. 26.3.1998, Az. 2Z BR 154/97

Wasserabrechnung - Umlage

Die Klägerin ist nach Ansicht des Gerichts berechtigt, die Unterschiedsmenge zwischen dem Gesamtverbrauch und der Summe der Einzelverbräuche von Kaltwasserzählern im Verhältnis der Einzelverbräuche ihren Mietern in Rechnung zu stellen. Eine Unterschiedsmenge von bis zu 20 % ist hinnehmbar.
Landgericht Braunschweig WM 1999, S 294

1. Es begegnet keinen Bedenken, wenn der vom geeichten Hauptwasserzähler eines Gebäudes angezeigte Verbrauch auf die einzelnen Wohnungsmieter entsprechend dem Verhältnis der bei den Wohnungszählern angezeigten Verbrauchsmenge umgelegt wird, wenn der Hauptzähler einen höheren Verbrauch anzeigt, als die Summe der Einzelzähler des Hauses ausmacht.
2. Erweist sich der von dem geeichten Hauptwasserzähler eines Gebäudes gemessene Wasserverbrauch jedoch als erheblich höher als der von den Zwischenzählern der einzelnen Wohnungen gemessene, so kann die Unterschiedsmenge nicht mehr zu angemessenen Teilen auf die Mieter umgelegt werden.
3. Dies ist gegeben, wenn - wie hier - die über den Hauptzähler auf die Parteien umgerechnete Verbrauchsmenge 20% des Wertes der ordnungsgemäß funktionierenden Wohnungszähler überschreitet.
AG Salzgitter - Urt. v. 6.12.1994 - Az. 12a C 137/93

Sind Wasserzähler installiert, so ist der Gebäudeeigentümer gem. § 315 BGB berechtigt, die Wasserverbrauchskosten für die Mieter entsprechend den Messungen (verbrauchsabhängig) umzulegen. Dieser Maßstab birgt zwar auch Fehlerquellen (bis zu 25%) in sich, erscheint aber noch wesentlich objektiver, als andere zulässige Umlageschlüssel wie z.B. Personenzahl oder Quadratmeterzahl.
AG Dortmund - Urt. v. 5.2.1992 - Az. 120 C 14181/91

Abrechnungszeitraum

Geht eine Heizkostenabrechnung über den Zeitraum eines Jahres hinaus, so ist sie nicht fällig. Aus den Gründen: Nicht fällig hingegen ist die in die Nebenkostenabrechnung eingestellte Position Heizkosten. Denn die entsprechende Heizkostenabrechnung verhält sich über den Zeitraum 1.6.1993 bis 31.12.1994. Die Abrechnungsperiode darf jedoch nicht über ein Jahr hinausgehen, § 4 Abs. 1 MHG. Überschreitet der Vermieter den gesetzlich festgelegten Abrechnungszeitraum, stellt die 13 oder mehr Monate umfassende Heizkostenbeteiligung grundsätzlich keine ordnungsgemäße Abrechnung dar, so dass die Saldoforderung nicht verlangt werden kann (Lammel, Heiz-KVO, § 6 Rd. 28; Kinne, Heizung und Heizkostenabrechnung B Rn. 37 m.w.N)
LG Düsseldorf, Urt. V. 18.3.1997, Az. 25 S 554/96

1. Die Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter zu erstellen, sobald ihm die Vorlage der Abrechnung an den Mieter zuzumuten ist.
2. Die Vorschrift des § 4 Abs. 1 Satz 1 MHG eröffnet dem Vermieter nicht die Möglichkeit bis zu einem Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Abrechnung vorzulegen, sondern bestimmt lediglich, dass der Abrechnungszeitraum als solcher (höchstens) ein Jahr betragen darf.
LG Frankenthal/Pfalz - Beschl. v. 3.1.1991 - 1 T 442/90

Vorauszahlung

1. Ist dem Vermieter von Wohnraum bekannt oder muss er davon ausgehen, dass die im Mietvertrag vereinbarte Vorauszahlung die später abzurechnenden Betriebskosten für das Mietobjekt deutlich unterschreitet, kann sich daraus ein Anspruch des Mieters aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen gegen den Vermieter ergeben, wenn der Mieter darüber bei Abschluss des Mietvertrags nicht oder nicht ausreichend informiert worden ist.
2. In diesen Fällen fehlt es jedoch im Regelfall an einem Schaden des Mieters, wenn die ordnungsgemäß abgerechneten Betriebskosten tatsächlich angefallen sind. Daher kann der Mieter die auf Grund einer solchen Abrechnung geltend gemachte Betriebskostennachforderungen des Vermieters grundsätzlich nicht verweigern.
3. Eine Obergrenze für den Anspruch des Vermieters auf Nachforderung der durch Vorauszahlung nicht abgedeckten Betriebskosten besteht nicht.
OLG Dresden, Beschl. Rechtsentscheid v. 20.12.2002 - Az. RE-Miet 2/02

Haben die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen der vergangenen zwei Jahre jeweils mit einem erheblichen Guthaben zugunsten des Mieters abgeschlossen, kann dieser vom Vermieter die Herabsetzung der monatlichen Vorauszahlungsbeträge verlangen.
AG Tempelhof - Urt. v. 14.6.1988 - Az. 18C 124/88

Kosten der Nach- und Zwischenablesung

Sachverhalt: Ein Wohnungseigentümer war bei der angekündigten Hauptablesung der Heiz- und Warmwasser-Kostenverteiler durch das Abrechnungsunternehmen nicht anwesend. Um eine Schätzung zu vermeiden, wurde ein zweiter individueller Ablesestermin mit dem Mieter vereinbart. Die dafür entstandenen Kosten für die gesonderte Anfahrt und Ablesung in Höhe von 42,- DM wollte der Mieter jedoch nicht zahlen und verklagte deshalb den Vermieter auf Rückzahlung dieses Betrages. Das AG Hamburg wies die Klage ab.

Aus den Gründen: Die Klage ist nicht begründet und deshalb abzuweisen. Die Klägerin kann kein weiteres Guthaben aus der Heizkostenabrechnung 1996/97 beanspruchen, weil sie die in der Heizkostenabrechnung eingestellten Kosten der unstreitig erfolgten Nachablesung von 42,- DM schuldet. Diese Kosten sind Kosten, die nach § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung umlegbar sind. Es handelt sich um die Kosten der Erfassung des Verbrauchs (vgl. Strenel III, 402). Dass eine Nachablesung, bei der Mitarbeiter der Abrechnungsfirma das Mietobjekt gesondert aufsuchen müssen, Kosten verursacht, bedarf keiner näheren Begründung. Das Gericht erachtet auch die angesetzten Kosten von 42,- DM für nicht übersetzt, da diese Kosten allenfalls Kosten für eine halbe Arbeitsstunde darstellen.

Es erscheint auch angemessen, diese Kosten, die grundsätzlich entstehen, nicht der Gemeinschaft der Verbraucher, sondern der Partei aufzulegen, die sie verursacht hat. Insoweit sind die Kosten der Nachablesung einer Zwischenablesung bei Mieterwechsel vergleichbar. Für diese Kosten ist anerkannt, dass die Kosten der Zwischenablesung zu Lasten desjenigen Mieters gehen, der sie durch Auszug verursacht (vgl. Strenel III 416). Die Klägerin kann auch nicht einwenden, sie habe nicht mit den Kosten der Nachablesung gerechnet, weil sie durch den im Treppenhaus unstreitig angebrachten Aushang davon unterrichtet war, dass zusätzliche Besuche des Ableseunternehmens Kosten verursachen.

AG Hamburg, Urt. V. 5.8.1997, Az. 2 C 22/97; Die Heizkostenabrechnung März 1998 S. 11/12

Hat ein Mieter den von der Abrechnungsfirma angekündigten Ablesestermin für die Heizkostenverteiler aus nachvollziehbaren Gründen abgesagt und einen neuen Ablesestermin vereinbart, so können ihm keine Sonderkosten für diesen vereinbarten Termin in der Heizkostenabrechnung berechnet werden.

AG Hamburg - Urt. v. 28.12.1995 - Az. 37b C 1128/95

Abrechnung nach Personenzahl

Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen darf vom Vermieter für die Nebenkostenabrechnung nicht einfach geschätzt werden. Vielmehr ist es für eine ordnungsgemäße Abrechnung erforderlich, dass er die Personenzahl genau kennt und diese in der Nebenkostenabrechnung angibt.

Dies hat das Amtsgericht Kassel in dem Fall eines Vermieters entschieden, der bei der Abrechnung für eine Mieterfamilie einmal 11 und dann 8 Personen angesetzt hatte. Die Angabe zur Personenzahl beruhte auf Angaben des Hausmeisters, der diese Personen häufiger im Treppenhaus angetroffen hatte. Bei der Gerichtsverhandlung konnte er allerdings nicht angeben, ob es sich bei den "gezählten" Personen um Besuch oder Mitbewohner handelte. Nach Auskunft der Mieter wohnten aber nur 5 und später sogar nur 3 Personen in der Wohnung. Das Gericht entschied, dass statt der vom Vermieter geforderten 4381,86 DM Nachzahlungen nur noch 106,16 DM zu zahlen waren.

AG Kassel, Az. 803 (85) C 6329/91; Die Heizkostenabrechnung Januar/Februar 1996 S. 2

Haftungsbeschränkung zugunsten der Mieter

Zahlt ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung für die vom Vermieter abgeschlossene Feuerversicherung, so unterfällt er im Brandfalle in der Wohnung auch deren Schutz. In der Kostenbeteiligung an der Versicherung liegt die stillschweigende Beschränkung, dass der Mieter für Brandschäden nur bei einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handeln haften muss. Die Haftung des Mieters für normale Fahrlässigkeit ist damit ausgeschlossen. Dies hat der BGH in einem Grundsatzurteil entschieden.

In dem entschiedenen Fall zahlte der Mieter an den Vermieter die anteiligen Prämien für die Sach- und Haftpflichtversicherungen, wie es heute in fast allen Mietverträgen vorgesehen ist. Im April 1992 kam es in der Wohnung des Mieters zu einem Brand, der am Gebäude einen Schaden von rund 95000,- DM anrichtete. Als Brandherd wurde die Couch im Wohnzimmer des Mieters ermittelt. Die Brandursache konnte nicht geklärt werden. Die Gebäudeversicherung zahlte dem Vermieter den Schaden, klagte ihn jedoch dann bei dem Mieter ein. Sie vertrat die Auffassung, dass aus der Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter für alle Schäden hafte, klar hervorgehe, dass der Mieter den Brandschaden ersetzen müsse. Eine solche Haftung sei nur ausgeschlossen, wenn keinerlei schuldhaftes Vergehen vorliege. Da der Brand auf der Couch aber nur durch Fahrlässigkeit entstanden sein könne, müsse der Mieter haften.

Die Bundesrichter sahen das anders. Zwar sei der Mieter nach dem Wortlaut der Versicherungspolice nicht in der Gebäudeversicherung mit versichert, denn es handle sich um eine Sach- und nicht um eine Haftpflichtversicherung. Die Regelung im Mietvertrag jedoch, dass der Mieter auch die Kosten der Gebäudeversicherung trage, sei nur so zu verstehen, dass damit auch der Mieter für alle Fälle normaler Fahrlässigkeit geschützt sei. Sonst ergebe es keinen Sinn, dass der Mieter dem Vermieter für die Versicherung die Prämie zahle. Der Fall sei ähnlich zu beurteilen wie der Abschluss einer Kaskoversicherung bei Mietwagen, wo die Bundesrichter seit Jahren eine Haftungsbeschränkung bejahen.

BGH, Urt. v. 15.12.96, Az. VIII ZR 41/95; Die Heizkostenabrechnung Januar/Februar 1996 S. 2

Schätzung von Verbrauchswerten

1. Kann das Verbrauchserfassungsgerät am Heizkörper wegen der Möblierung nicht abgelesen werden, so kann der Wert einer früheren Ablesung der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegt werden.
2. Hat der Mieter das Ableseprotokoll unterschrieben, so kann er sich im nachhinein nicht auf Ablesefehler berufen.
3. Die Kostenverteilung nach dem Verbrauch vergleichbarer Zeiträume ist nur für einen Abrechnungszeitraum zulässig. LG Berlin, Urt. v. 4.6.1996, Az. 64 S. 96/97

Sachverhalt (verkürzt): Bei der Ablesung der Heizkostenverteiler einer Mietwohnung konnte das Gerät im Schlafzimmer nicht abgelesen werden, weil der Heizkörper mit massiven Möbeln zugestellt war. In die Abrechnung übernommen wurden vier Verbrauchseinheiten aus der vergangenen Heizperiode.

In einem weiteren Zimmer konnten ebenfalls keine Verbrauchswerte abgelesen werden, weil der Mieter dort das Erfassungsgerät vom Heizkörper demontiert hatte. In der Abrechnung eingestellt wurden hierfür 50 nach § 9a Abs. 1 Satz 1 "geschätzte" Verbrauchseinheiten.

Wegen dieser Schätzungen und mit weiteren Argumenten dahingehend, dass die (übrigen) Ablesungen an den Erfassungsgeräten der restlichen Räume fehlerhaft seien, verweigerte der Mieter die Zahlungen der Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung. Das AG gab der entsprechenden Klage des Vermieters statt, die Berufung des beklagten Mieters hatte teilweise Erfolg.

Aus den Gründen: In der Sache hat das Rechtsmittel teilweise Erfolg.

1. Der Beklagte ist nach § 535 Satz 2 BGB (lediglich) zur Zahlung des Saldos von 1174,- DM aus der Abrechnung über die in der Periode 1990/1991 gezahlten Heizkostenvorschüsse verpflichtet.

Die Zugrundelegung des Verbrauchs des Schlafzimmers aus dem vorangegangenen Abrechnungszeitraum (4 Einheiten) ist nicht zu beanstanden. Diese Vorgehensweise steht mit § 9a Abs. 1 HeizKV im Einklang. Eine Ablesung war am 19. April 1991 gescheitert, weil der Heizkörper wegen der Möblierung der Wohnung nicht zugänglich war. Der aus der früheren Abrechnung übernommene Wert beruhte seinerseits auf einer Ablesung der Verbrauchseinheiten von dem im Schlafzimmer montierten Messgerät.

Soweit der Beklagte die Abrechnung auch im übrigen angreift, ist zu differenzieren: Auf einen Ablesefehler kann er sich nicht mit Erfolg berufen. Seine Ehefrau hat das Ableseprotokoll durch ihre Unterschrift deklaratorisch anerkannt (§ 78 781 BGB). Die Erklärung ist ihm als eigene zuzurechnen (§ 164 Abs. 1 BGB). Damit sind ihm alle Einwendungen abgeschnitten, die ihm am Tage der Ablesung bekannt waren oder die er infolge Fahrlässigkeit nicht kannte, mithin auch die Einwendung der unzutreffenden Ablesung.

Die Abrechnung kann jedoch noch aus anderen Gründen fehlerhaft sein. Für die Richtigkeit ist die Klägerin bzw. die Nebenintervenientin beweispflichtig (vgl. Kinne, Heizung und Heizkostenabrechnung, 1991, Teil B, Randziffer 32). Dies gilt allerdings nur, sofern der Mieter die Richtigkeit der, der Abrechnung zugrundeliegenden Tatsachen substantiell bestreitet. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen (mit der Folge, dass die Tatsachen als zugestanden anzusehen sind, § 138 Abs. 3 ZPO). Ohne Erfolg beruft sich der Beklagte auf eine Steigerung der Verbrauchseinheiten von 160 % gegenüber dem Vorjahr. Denn die Anzahl der Verbrauchseinheiten lässt keine Aussage über den Verbrauch zu. Es besteht etwa die Möglichkeit, dass die Steigerung darauf beruht, dass die Verdunsterflüssigkeit leichter flüchtig ist als im Vorjahr. In Rechtsprechung und Lehre ist allerdings anerkannt worden, dass eine eklatante Steigerung der verbrauchsabhängigen Kosten geeignet ist, die Darlegungslast des Vermieters auszulösen. Nach Ansicht der Kammer könnte eine Verdopplung der Kosten ausreichen, zumindest dann, wenn keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, die eine Verbrauchssteigerung erklären könnten. Der vorliegende Fall gibt indessen keinen Anlass, einen Grenzwert festzulegen. Unstreitig sind die dem Beklagten in Rechnung gestellten Heizkosten um weniger als 50 % gestiegen. Eine derartige Zunahme reicht jedenfalls für sich nicht, wenn - wie im vorliegenden Fall - ein Baby zum Haushalt des Mieters hinzugekommen ist.

Dem von dem Beklagten angeführten Verhältnis der bei ihm angefallenen Verbrauchskosten pro Quadratmeter zu denen des gesamten Hauses kommt ebenfalls kein ausreichender Aussagewert zu. Die Darlegung leidet unter einem doppelten Unsicherheitsfaktor. Neben dem Verbrauchsverhalten des Beklagten (und seine Familie) kann sich auch das Verhalten der Nachbarn geändert haben.

2. Eine Zahlungsverpflichtung ist dem Beklagten hingegen aus der Abrechnung über die in der Periode 1991/1992 gezahlten Heizkostenvorschüsse hinaus nicht erwachsen.

Gegen die Wirksamkeit der Abrechnung spricht zwar nicht, dass sie auf einem Ablesebeleg beruht, bei dem 50 Verbrauchseinheiten für ein Zimmer eingestellt wurden, die nicht aktuell abgelesen, sondern aus der Ablesung des vorangegangenen Jahres für den betreffenden Raum übernommen worden war. Denn die Ablesung war nicht möglich, weil der Heizkostenverteiler vom Beklagten entfernt worden war, und der übernommene Wert war durch Ablesung ermittelt worden (§ 9a Abs. 1 Satz 1 HeizKV).

Die Abrechnung genügt gleichwohl nicht den gesetzlichen Anforderungen, weil auch der Wert für das Schlafzimmer aus dem vorangegangenen Ablesebeleg übernommen worden ist und dieser Wert bereits nicht durch eine Ablesung ermittelt worden war (siehe oben). § 9a Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung gestattet jedoch nur die Übernahme für "einen" Abrechnungszeitraum (Kinne a.a.O.). Eine Kette von Schätzwerten ist unzulässig. Diese am Wortlaut der Norm orientierte Auslegung entspricht dem Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung, die Nutzer über eine verbrauchsabhängige Kostenbeteiligung zu einem ökologisch und ökonomisch sinnvollen Umgang mit der Energie anzuhalten. Würde es an einer zeitlichen Grenze für die Übernahme der Schätzwerte fehlen, würde der Druck von den Gebäudeeigentümern genommen, die Voraussetzungen einer Verbrauchserfassung wiederherzustellen.

Der Umstand, dass die Ablesung in dem hier zu entscheidenden Fall aus einem Grund gescheitert war, den der Mieter zu vertreten hat - der Beklagte hatte das Messgerät entfernt -, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Der Grund war seit der vorangegangenen Ablesung der selbe geblieben. Zudem stand der Klägerin die Möglichkeit offen, auf die zweite in § 9a Abs. Satz 1 Heizkostenverordnung genannte Möglichkeit, den fehlenden Ablesewert zu ersetzen, zurückzugreifen, nämlich den Ablesewert vergleichbarer Räume der jeweiligen Abrechnungsperiode zugrunde zu legen.

Entgegen der Ansicht der Nebenintervenientin ist der Fehler nicht durch Herausrechnen zu beseitigen (vgl. Kinne aaO.). Mangels einer ordnungsgemäßen Abrechnung ist der Saldo nicht fällig.

Schätzung von Verbrauchswerten

Wird bei einer Verbrauchsschätzung nach § 9a Abs. 1 Heizkostenverordnung das nach § 9a Abs. 2 der Verordnung zulässige Maß von 25% der für die Abrechnung maßgeblichen Gesamtwohn- oder Nutzfläche überschritten, so dass pauschal nach festem Maßstab (z.B. Quadratmetern) abzurechnen ist, darf der Nutzer den auf ihn entfallenden Anteil um 15% nach § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung kürzen.

AG Köln - Urt. v. 10.10.1996 - Az. 222 C 233/96

Können bei einem Mieter wegen urlaubsbedingter Abwesenheit die Heizkostenverteiler nicht abgelesen werden, so ist bei zwei vergeblichen Ableseversuchen eine Schätzung des konkreten Verbrauchs zulässig.

LG Berlin - Urt. v. 19.5.1988

Beim Fehlen der Ablesewerte können die Kosten der Warmwasseraufbereitung einer verbundenen Heizungsanlage nicht von vornherein mit 18% der Brennstoffkosten (gem. dem Pauschalwertverfahren nach § 9 Abs. 3 Satz 4 HeizKV) in die Jahresabrechnung aufgenommen werden, wenn Vergleichswerte zum Verbrauch aus früheren Abrechnungsperioden zur Verfügung stehen.

Vielmehr müssen diese Werte gem. § 9a Abs. 1 HeizKV (Schätzung) für die Verbrauchsabrechnung herangezogen werden.

LG Freiburg - Beschl. v. 16.2.1994 - Az. 4 T 144/93

Vereitelt der Mieter die Ablesung von Verbrauchswerten für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung, so kann der Vermieter diese Verbrauchswerte schätzen. Aufgrund dieser Weigerungshaltung kann der Mieter nachträglich eine geänderte Betriebskostenabrechnung nicht mehr verlangen.

Amtsgericht Hohenschönhausen, 9 C 596/01 n.rk.

Um die Verbrauchsdaten Ihres Mieters zu erfassen, bedarf es seiner Mithilfe. Macht er die Tür zu seiner Wohnung nicht auf, können Sie als Vermieter die Betriebskostenabrechnung eigentlich nicht erstellen. Das Amtsgericht der Stadt Brandenburg hat nun aber entschieden, dass es auch ohne den Mieter geht. In dem Fall hatte ein Mieter drei Termine zum Ablesen seiner Heizkörper nicht eingehalten. Der Messdienst musste jedes Mal unverrichteter Dinge wieder abziehen. Um die Abrechnung dennoch fertigen zu können, schätzte der Vermieter daraufhin den Verbrauch des Mieters anhand der Messungen aus den zurückliegenden Jahren. Der Mieter meinte, dass dies unzulässig sei, doch wurde er vom Gericht nun eines besseren belehrt.

Der Richter erklärte die Schätzung nämlich für rechtmäßig. Denn wenn ein Mieter die Wohnung an drei unterschiedlichen Terminen nicht zugänglich gemacht hat, darf der Vermieter das Schätzverfahren anwenden. Voraussetzung aber ist, dass sich die Heizung und der Mieter seit dem letzten Ablesestermin nicht verändert haben. Die Erfahrung zeigt nämlich, dass in solchen Fällen die geschätzten Verbrauchswerte mit den früheren Verbrauchswerten weitgehend übereinstimmen.

AG Brandenburg, Az 32 C 110/04

WEG-Umlageschlüssel Heizkostenabrechnung

Hat die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten nach der Teilungserklärung "auf der Grundlage der jeweiligen Wohnungsfläche unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Verbrauchszähler" zu erfolgen, so ist die nächstliegende Bedeutung dieser Regelung, dass die Kosten unter Heranziehung der Heizkostenverordnung mit 50% nach der Wohnfläche und mit 50% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen sind.

BayObLG, Beschl. v. 7.11.2002 - AZ. 2Z BR 77/02 = WM 2003, 100

Aus den Gründen:

Die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten der in der Eigentümerversammlung vom 13.4.2000 vorgelegten Jahresabrechnung 1999 allein nach der Wohnfläche entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Antragsgegner ist deshalb nicht verpflichtet, insoweit der Jahresabrechnung 1999 zuzustimmen und den ihm insoweit in Rechnung gestellten Betrag zu bezahlen.

Nach der Teilungserklärung erfolgt die "endgültige Heizungs- und Warmwasserkosten-Abrechnung auf der Grundlage der jeweiligen Wohnungsfläche unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Verbrauchszähler". Bei der Auslegung der im Grundbuch eingetragenen Bestimmung ist wie bei jeder Grundbucheintragung auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Leser als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Dieser geht unter ergänzender Heranziehung der §§ 3, 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung dahin, dass von den Heizungs- und Warmwasserkosten 50% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen sind. Nach § 7 Abs. 1 Heizkostenverordnung sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage mindestens 50%, höchstens 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen, während die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen sind. Wenn wie hier die Teilungserklärung bestimmt, dass die Heizungs- und Warmwasserkosten auf der Grundlage der jeweiligen Wohnungsfläche unter Berücksichtigung vorhandener Verbrauchszähler zu verteilen sind, dann ist im Hinblick auf die Regelung in der Heizkostenverordnung die nächstliegende Bedeutung, dass von den Kosten der zentralen Heizungsanlage 50% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer und die andere Hälfte nach der Wohnfläche zu verteilen sind.

Sollte die Wohnanlage über keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung verfügen, hätte jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass die Voraussetzungen für eine Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung geschaffen werden (BayObLG NZM 1999, 908 f.). Der Antragsgegner hat aber vorgetragen, dass hier eine solche Ausstattung vorhanden sei und der Verbrauch der Nutzer für das Jahr 1999 jeweils gemessen worden sei. Das Landgericht wird zu ermitteln haben, ob diese Behauptung zutrifft. Es wird dann festzustellen haben, welcher Betrag unter Anwendung des oben genannten Schlüssels auf den Antragsgegner umzulegen ist. Wegen der Rechtsmittelbeschränkung kommt eine Abänderung der angefochtenen Entscheidung allerdings nur bis zu einem Höchstbetrag von 823,60 Euro für die Jahresabrechnung 1999 in Betracht.

Abrechnungs- und Ablesezeitraum

Der Abrechnungszeitraum für die Heizkostenabrechnung endete im behandelten Fall im Sommer. Die Ablesung der Wärmezähler wurde bereits 8 Wochen vor dem Abrechnungsstichtag gemacht. Ein Mieter verweigerte die Zahlung mit der Begründung, dass die Zeitdifferenz zu groß wäre. Das Oberlandesgericht Schleswig wies diese Behauptung zurück. Die Abrechnung wäre auch durch diese Zeitdifferenz zwischen Ablesedatum und Abrechnungsstichtag durchaus prüffähig und fällig.

OLG Schleswig, Beschluss vom 4.10.90, Az. 4 RE-Miet 1/88

Eichkosten und Wartungskosten für Warmwasserzähler

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass zu den umlagefähigen Kosten nach § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung auch die Kosten für einen sogenannten Eichservicevertrag gehören, bei dem eine jährliche Wartung sowie der Austausch der Warmwasserzähler alle 5 Jahre vorgesehen ist.

Aus den Gründen: "Der Abschluss eines sogenannten Eichservicevertrags, der eine jährliche Wartung und den Austausch der Warmwasserzähler im fünfjährigen Turnus beinhaltet, ist nicht zu beanstanden. Denn damit wird dem Gesetzeszweck Rechnung getragen, dass eine dem Nutzer zugute kommende möglichst große Messgenauigkeit erreicht werden soll. Die hierfür entstehenden Aufwendungen gehören daher zu den Kosten der Verbrauchserfassung im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkostenV. Die Kosten der Erstablesung sind ebenfalls Kosten der Verbrauchserfassung, da auch nur bei Vornahme einer Erstablesung eine genaue Verbrauchserfassung sichergestellt werden kann".

Landgericht Berlin vom 10.04.87, Az. 64 S 402/86

und

Amtsgericht Bremerhaven vom 01.10.86, Az. 53 C Nr. 512/86

Wärmecontracting

Die bloße Umstellung des Heizungsbetriebes der Zentralheizung des Mietwohngebäudes auf Wärmecontracting berechtigt den Vermieter nicht, die kalkulatorischen Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung der Heizungsanlage mit dem Wärmepreis auf den Mieter umzulegen. Zur Umlegung bedarf es einer mietvertragsändernden Vereinbarung.

Die Revision wird zugelassen.

LG Frankfurt/Main, Urf. v. 10.12.2002, Az. 2/11 S149/02=WM 2003,217

1. Die Übertragung der Wärmeversorgung auf einen gewerblichen Dritten bedarf nicht der Zustimmung des Mieters.

2. Der Vermieter verletzt bei Abrechnung der Wärmekosten nicht die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache, wenn im Zuge der Abgabe der Wärmeversorgung der Netto-Mietzins Neuberechnet wurde.

LG Osnabrück, Urf. v. 14.3.2002, Az. 9 S 1273/O1 = WM 2003, 325

Aus den Gründen:

Die in der Berufung weiterverfolgte Rüge des Beklagten, die Klägerin habe ohne seine Zustimmung die Übertragung der Wärmelieferung auf einen Dritten nicht vornehmen dürfen, jedenfalls aber sei auch bei einer Übertragung der Wärmelieferung dieser dann entsprechend an die Bestimmungen der §§ 7 Abs. 2 und Abs. 4 HeizkV gebunden, so dass Investitionskosten im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung nicht umlagefähig seien, greift nicht durch.

Das Amtsgericht hat mit den zutreffenden Erwägungen, auf die Bezug genommen wird, ein Zustimmungserfordernis bei der Übertragung der Wärmeversorgung auf einen gewerblichen Dritten nicht angenommen (vgl. LG München II WM 2000, 81; LG Chemnitz WM 2000, 16 m.w.N.).

Auch war der Dritte hier nicht durch §§ 7 Abs. 2 und Abs. 4 HeizkV gebunden, so dass er seine vorgenommenen Investitionskosten durchaus bei der Berechnung des Wärmepreises zugrundelegen konnte. Nach § 7 Abs. 4 HeizkV gehören zu den Kosten der Wärmelieferung das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlage entsprechend § 7 Abs. 2 HeizkV.

Bereits aus dieser eindeutigen Formulierung, die nur noch vom Entgelt und nicht mehr vom Grund-, Arbeits- und Verrechnungspreis als Kosten der Wärmelieferung spricht (BR-Drs. 494/88 S.26), ergibt sich, dass der Nutzer den Preis der Wärmelieferung - wie zwischen Gebäudeeigentümer und Lieferant vereinbart - zu leisten hat. Ihm ist gerade keine Kontrollmöglichkeit dahingehend eingeräumt worden, ob in dem Preis des Lieferanten nur die in § 7 Abs. 2 HeizkV genannten Faktoren enthalten sind (vgl. Lammel, HeizkVO § 7 Rn 72).

Einsichtsrecht in Unterlagen

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Überlassung von Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung, sondern muss in der Regel Einsicht in die Originalunterlagen nehmen. Hat der Mieter ausnahmsweise – wegen großer räumlicher Entfernung der Mietwohnung zum Sitz des Verwalters – einen Anspruch auf Überlassung von Belegkopien so darf der Vermieter die Versendung der Belegkopien von der Zahlung eines entsprechenden Kostenvorschusses abhängig machen.

Landgericht Leipzig, Az.: 12 S 7349/04

Den vom Mieter geforderten Nachweis der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter anhand von Ausdrucken der gescannten Originalbelege führen.

LG Hamburg, Urt. v. 5.12.2003 - Az. 311 S 123/02 = WM 2004, 97

Aus den Gründen:

Die Berufung ist zulässig, sie ist in der Sache jedoch nicht in vollem Umfang begründet. Die Klägerin macht aus der Betriebskostenabrechnung 1995 nur noch einen Betrag von 343,59 mit Erfolg geltend.

1. Die Nachforderung der Klägerin scheitert nicht daran, dass sie dem Beklagten keine Originalrechnungen zu den angesetzten Betriebskosten vorlegen konnte. Zwar hat der Mieter nach wohl einhelliger Ansicht, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, einen Anspruch auf Einsicht in die Originale. Präsentiert der Vermieter wie hier gescannte Belege, kann es allerdings nicht, wie es seitens des Amtsgericht geschehen ist (vgl. AG Hamburg Urt. vom 12.4.2002 WM 2002, 499, AG Hamburg Urt. vom 17.7.2002 WM 2002, 499), mit der Feststellung sein Bewenden haben, dies seien eben keine Originale, wenn der Vermieter gleichzeitig ausführlich vorträgt, die vom Speichermedium ausgedruckten Belege stünden den Originalen gleich. Wie nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung der Kammer feststeht, können die von der Klägerin produzierten Belege wie Originale behandelt werden.

Der Sachverständige Dr. O. hat in seinem Gutachten zur Fälschungssicherheit des von der Klägerin verwendeten Verfahrens der elektronischen Dokumentspeicherung und -verwaltung ausführlich und überzeugend dargelegt, dass die internen Abläufe

- beim Scannen sowohl nach der Arbeitsweise der damit beauftragten Mitarbeiter der Klägerin wie auch der verwendeten Software,

- beim Ausdrucken der Belege und

- bei der Sicherheit der benutzten optischen Speicherplatten

eine Verfälschung aufgrund der technischen und administrativen Hürden praktisch ausschließen. Dass, wie er ausführt eine Fälschung letztendlich immer möglich ist, wenn die dafür zur Verfügung stehenden Mittel keine Rolle spielen, steht diesem Ergebnis nicht entgegen, weil auch die Originale selbst bei entsprechendem Mitteleinsatz durchaus bewusst verfälscht werden können, und zwar nach der Beurteilung des Sachverständigen sogar leichter als bei der hier verwandten Art der Archivierung. Die Überprüfung des Verfahrens in den Räumen der Klägerin zeigte eine außerordentliche Sicherheit vor unbeabsichtigten Verfälschungen; dass Belege noch vor der Erfassung verloren gehen können, ist bei der Aufbewahrung von Originalen nicht anders und wäre im Übrigen für den Mieter eher vorteilhaft. Dasselbe gilt für den Schutz vor bewussten Manipulationen, denen bereits durch Trennung der technischen (Erfassung und Einscannen) von der inhaltlichen Bearbeitung (Sachbearbeiter) organisatorisch vorgebeugt ist und gegen die verschiedene technische Maßnahmen unterstützend eingreifen. Insbesondere wurde festgestellt, dass Dokumente, die einmal im System gespeichert sind, nicht mehr geändert werden können. Der Einbruch in das System und die Unterbringung gefälschter Urkunden ist, wie der Sachverständige im Einzelnen beschrieben hat, so extrem schwierig, dass er nur noch als theoretische Möglichkeit angesehen wurde. Schließlich sind die Daten durch zusätzliche Speicherung und Aufbewahrung an einem räumlich getrennten Rechenzentrum vor Verlust gesichert.

Bei dieser Sachlage steht es für die Kammer außer Frage, dass dem Beklagten bzw. der für ihn vom Mieterverein eingeschalteten Prüferin bei der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen originalgleiche Belege präsentiert wurden.

2. Auf die Hinweise der Kammer haben die Parteien von ihrem Vortrag bzw. den Einwänden zur Höhe der Nachforderungen, soweit sie die Kosten von mehr als DM 4,00/qm monatlich betrifft, abgesehen. Auf die Wohnung des Beklagten mit einer Fläche von 40 qm entfielen damit im Jahr 1995 Gesamtkosten von DM 1920,00, sodass abzüglich der Vorauszahlungen von DM 1248,00 eine Nachforderung von DM 672,00 (343,59 €) verblieb.