

## Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

### Heizkostenabrechnung: Was tun, wenn die Verbrauchsmessung unverwertbar ist?

BGH, Beschluss vom 5. März 2013 – VIII ZR 310/12

Dass die Technik versagen kann, ist eine Binsenweisheit. Unmittelbare finanzielle Folgen hat ein solcher Fehler für Mieter und Vermieter u.U. dann, wenn es um die Ermittlung und Abrechnung von verbrauchsabhängigen Kosten geht, und das gilt in erster Linie für die Heizkosten. Mit solchen und ähnlichen Fällen hat sich der BGH in der Vergangenheit verschiedentlich befasst; eine neue Variante hat er in einem Beschluss vom März d.J. entschieden.

#### Der Fall:

Nach dem vom Landgericht eingeholten Gutachten stand fest, dass der an einem einzelnen Heizkörper (in der Essecke) abgelesene Verbrauchswert „aus zwingenden physikalischen Gründen“ nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechen konnte; welche „physikalischen Gründe“ dies waren, wird in der Entscheidung nicht mitgeteilt, ist für die rechtliche Beurteilung auch ohne Bedeutung.<sup>1</sup> Unklar ist auch, wie der Vermieter die (Nach-)Forderung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung ermittelt hat – jedenfalls nicht nach der für solche Fälle vorgesehenen gesetzlichen Regelung (§ 9a HeizkostenV) oder der vom BGH gebilligten Notlösung (Abrechnung nach Wohnfläche). Deshalb hat das Berufungsgericht die Klage des Vermieters nur teilweise stattgegeben, hinsichtlich eines streitigen Restbetrages von immerhin rd. 1.000 € jedoch abgewiesen.

#### Die Entscheidung:

Der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Senat des BGH hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters einstimmig für unbegründet gehalten und dies dem Vermieter in dem Beschluss vom 5. März 2013 mitgeteilt. Daraufhin hat der Vermieter sein Rechtsmittel zurückgenommen. Das mindert aber nicht die Bedeutung der in dem genannten Beschluss enthaltenen Aussagen.

Zunächst stellt der BGH klar, dass es „selbstverständlich“ Sache des auf Nachzahlung klagenden Vermieters ist, im Rahmen seiner prozessualen Darlegungslast „ersatzweise“

- *entweder den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu ermitteln*
- *oder nach dem Wohnflächenanteil abzurechnen, dann allerdings mit einem Abzug von 15% nach § 12 HeizkostenV,*

---

<sup>1</sup> Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht.

wenn der Verbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen *nicht ordnungsgemäß erfasst ist*.

Dass der Vermieter hierzu nicht erst im Prozess, sondern ebenso selbstverständlich – mit einer entsprechenden Erläuterung – dem Mieter gegenüber bereits *bei der Erteilung der Betriebskostenabrechnung* gehalten ist, liegt auf der Hand. Weder die eine noch die andere Möglichkeit hatte der Vermieter jedoch wahrgenommen; Gründe hierfür hat er merkwürdigerweise nicht angegeben. Dabei hätte sich, wie der BGH zu Recht anmerkt, eine solche Lösung geradezu aufgedrängt:

- nach § 9a HeizkostenV kann der Vermieter, falls der Verbrauch wegen eines Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, den Verbrauch *entweder auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum* (oder eines Durchschnittsverbrauchs) ermitteln. Im entschiedenen Fall hätte der Vermieter also beispielsweise lediglich den an dem betreffenden Heizkörper im Vorjahr gemessenen Wert in die aktuelle Abrechnung einzusetzen brauchen, falls er den jetzt aufgetretenen Defekt rechtzeitig bemerkt hätte, jedenfalls aber nach der entsprechenden Beanstandung des Mieters. Dass er diesen Wert unschwer aus seinen Unterlagen entnehmen konnte, kann unterstellt werden.

Diese Ersatzlösung sieht der Gesetzgeber als eine zuverlässige Schätzung an mit der Folge, dass der in anderen „Notfällen“ vorgeschriebene Abzug von 15% (§ 12 HeizkostenV) hier entbehrlich ist.

- Scheidet auch eine Schätzung nach § 9a HeizkostenV aus, etwa weil die entsprechenden Vergleichsdaten nicht (mehr) zur Verfügung stehen, kann der Vermieter die Heizkosten insgesamt nach der Wohnfläche abrechnen (BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06, WuM 2007, 700 = NZM 2008, 35); die sonst notwendige Aufteilung 70% nach Verbrauch : 30% nach Wohnflächenanteil (§ 7 Abs.1 HeizkostenV) ist hier mangels der Verbrauchsdaten ausgeschlossen. Allerdings sind die für den Mieter mit einer derartigen, recht groben Schätzung verbundenen Risiken durch den in § 12 HeizkostenV vorgeschriebenen Sicherheitsabschlag von 15% auszugleichen.

#### Auswirkungen für die Praxis / Hinweis Vermieter:

Im vorliegenden Fall hätte es sich für den Vermieter, wenn er schon nicht von der relativ einfachen und angemessenen Möglichkeit der Schätzung nach § 9a HeizkostenV Gebrauch machen wollte oder konnte, wohl empfohlen, den Verbrauch des einen Heizkörpers mit dem defekten Messgerät *notfalls mit Null anzusetzen*; aufwendige Prozesskosten, Sachverständigengebühren und der eigene Verwaltungsaufwand wären ihm dann erspart geblieben. Der

Verlust durch die Abschreibung der Heizkosten des „defekten“ Heizkörpers wären demgegenüber zweifellos zu vernachlässigen gewesen.