

Unplausible Heizmesswerte können eine Abrechnung nach Verbrauch ausschließen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Karlsruhe (LG Karlsruhe) vom 25.09.2018, 11 S 8/18

I.

Ein wesentlicher Faktor jeder Jahresabrechnung – egal ob es sich um die Jahresabrechnung einer Mietwohnung oder einer Eigentumswohnung innerhalb einer WEG handelt – ist die Heizkostenabrechnung. Je nach Strenge des Winters und den Kosten für Gas bzw. Heizöl fallen Nachzahlungen mehr oder weniger hoch aus. Gerade bei hohen Nachzahlungen stellen sich viele Eigentümer oder Mieter die Frage, ob der Verbrauch korrekt erfasst wurde. Die Entscheidung des LG Karlsruhe beschäftigt sich mit den rechtlichen Folgen, wenn die Verbrauchswerte unplausibel sind:

II.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Beklagten sind die übrigen Eigentümer der WEG. In der Jahresabrechnung 2015 wurden unter anderem EUR 7.373,72 für die Heizkosten abgerechnet. Die Klägerin sollte hiervon EUR 2.387,88 tragen. Die Abrechnung basierte auf Verbrauchswerten, nach denen auf die Wohnung der Klägerin 49,53% des Gesamtverbrauchs entfallen sollten, und auf die übrigen sieben Wohnungen zusammen 50,47%. Innerhalb der Wohnung der Klägerin sollte ein Heizkörper im Wohnzimmer 99% der Verbrauchswerte der Klägerin verursacht haben. In einer Eigentümerversammlung vom 18.08.2016 genehmigten die Beklagten die Jahresabrechnung 2015. Die Klägerin erhob hiergegen Anfechtungsklage und wies darauf hin, dass es ausgeschlossen sei, dass sie mit einem Heizkörper die Hälfte des Gesamtverbrauchs des Hauses verursacht haben soll. Erstinstanzlich hat das Amtsgericht den Beschluss auf die Anfechtungsklage hin aufgehoben. Der gerichtlich bestellte Sachverständige hatte festgestellt, ein derartiges Messergebnis noch nie erlebt zu haben. Es sei ihm nicht erklärlich wie es hierzu kommen könne und zu einem Verbrauchswärmeanteil von nur 4,8%. Daher ging das Amtsgericht von einem Messfehler aus und es könne auf dieser Basis keine Jahresabrechnung beschlossen werden. Auch das mit der Berufung angerufene LG Karlsruhe bestätigte die Aufhebung des Beschlusses. Es verwies darauf, dass in der Rechtsprechung bereits bei einem Verbrauchswärmeanteil von 20% und weniger unter Berücksichtigung des Einzelfalles eine verbrauchsabhängige Abrechnung ausscheiden könne. Der Verbrauchswärmeanteil liege hier bei 4,8% und der Umstand, dass ein Heizkörper 50% des Verbrauchs des Gesamthauses verursacht haben soll rechtfertigten ein Verbot die Heizkosten nach den abgelesenen Verbrauchswerten umzulegen. Derart unplausible Verbrauchswerte rechtfertigten es, von einem Ausfall des Messgerätes auszugehen und die Heizkosten im Wege der Schätzung umzulegen.

III.

1.

Fallen die Heizkosten höher aus als vom Nutzer erwartet, ist es nicht einfach nachzuprüfen, ob die erfassten Daten den Verbrauch korrekt wiedergeben, oder durch andere Ursachen als den Nutzerverbrauch zustande kamen. Ein Hilfsmittel ist die neuere Rechtsprechung des BGH, dass ein Anspruch darauf bestehe, die Verbrauchsdaten der anderen Bewohner des Hauses erfahren zu dürfen. Ein Vergleich der Verbrauchswerte der einzelnen Nutzer kann unter Umständen bereits Fehler bei der Erfassung der Verbrauchswerte aufzeigen.

2.

In Extremfällen kann nach der besprochenen Entscheidung des LG Karlsruhe ein weiterer Weg offenstehen: liegt der Verbrauchswärmeanteil unter 20% der Gesamtwärme kann es unzulässig sein, gleichwohl nach den ermittelten Verbrauchsdaten abzurechnen. Hier kann aber keine schematische

und pauschale Prüfung erfolgen, sondern es muss immer der jeweilige Einzelfall betrachtet werden. Im besprochenen Fall war maßgeblich, dass es unplausibel ist, wenn ein einziger Heizkörper 50% der Gesamtkosten ausmachen soll.

3.

Wichtig: Weder im Mietrecht, noch im Wohnungseigentumsrecht führt diese Rechtsprechung zu einem endgültigen Ausfall der Heizkosten:

- Im Wohnungseigentumsrecht gibt es keine Ausschlussfristen für die Abrechnung der Heizkosten. Eine Wohnungseigentümergeinschaft und insbesondere die hier beklagte Eigentümergeinschaft ist nicht daran gehindert, einen erneuten Beschluss zu einer Heizkostenabrechnung zu fassen, die auf der Basis einer Schätzung erfolgt.
- Im Mietrecht gibt es zwar für Wohnungen die Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode. Wird aber eine Jahresabrechnung mit einer Heizkostenabrechnung vorgelegt, die fälschlicherweise nach Verbrauchsdaten abrechnet liegt – vorausgesetzt die Abrechnung ist ansonsten ordnungsgemäß – nur ein materieller Fehler vor. Dieser kann auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert werden. Allerhöchstens wäre der abrechnende Vermieter auf den Betrag beschränkt, der nach den Verbrauchsdaten abgerechnet wurde.

IV.

Ergeben die Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnung Messwerte die unplausibel sind, kann dies zu einem Verbot führen, die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Es ist dann eine Abrechnung im Wege der Schätzung vorzunehmen. Allerdings im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob ein solches Verbot eingreift. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.