

Schätzung von Heiz- und Warmwasserkosten: formell in Ordnung, sachlich fragwürdig

BGH, Urteil vom 12. November 2014 – VIII ZR 112/14

In den drei Wochen vom 22. Oktober bis zum 12. November 2014 hat der VIII. Senat des BGH nicht weniger als vier Urteile erlassen, die verschiedene Aspekte der Abrechnung von Betriebskosten betreffen. Bei zwei dieser Entscheidungen ging es um die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung – im Urteil vom 12. November 2014¹ konkret um die Ermittlung der Verbrauchswerte für Heiz- und Warmwasserkosten im Wege der Schätzung.

Der Fall:

Für die beiden strittigen Positionen hatte der Vermieter folgende Angaben in die Abrechnung eingestellt:

Gesamtbetrag Heizkosten	6.483,24 €
Gesamtbetrag Warmwasserkosten	3.171,03 €
für die Grundkosten (30 %)	Gesamtfläche des Gebäudes und Fläche der Wohnung des Mieters
für die Verbrauchskosten (70 %)	Verbrauchseinheiten der Heizung bzw. verbrauchte Warmwassermenge
Verbrauchseinheiten Heizung	insgesamt im Objekt: 22.702,97 in der Wohnung des Mieters: 8.260,75
Verbrauch Warmwasser	insgesamt 232,51 m ³ in der Wohnung des Mieters: 22,82 m ³ .

Damit waren in der Abrechnung zunächst einmal konkrete und präzise Grundlagen für die Berechnung der vom Mieter zu tragenden anteiligen Kosten sowohl für die Heizung als auch für Warmwasser enthalten. Recht *problematisch* war allerdings *die Ermittlung der jeweiligen Verbrauchswerte durch den Vermieter*. Näheres zur Ursache dieser Schwierigkeiten lässt sich den Urteilsgründen leider nicht entnehmen, und die Entscheidungen der Vorinstanzen² sind nicht veröffentlicht.³ Jedenfalls hatte der Vermieter die Verbrauchswerte nicht gemessen, sondern *lediglich geschätzt*, und zwar auf unterschiedliche Art und Weise. Der Mieter hatte die Schätzung nicht akzeptiert, was im Ergebnis zu einer Differenz von immerhin rd. 1.500 € zwischen den Berechnungen des Mieters und des Vermieters führte.

Für die *Heizkosten* hatte der Vermieter die zugrundegelegten Verbrauchseinheiten durch eine „prozentuale Schätzung aufgrund des Vorjahresverbrauchs“ und für die *Warmwasser-*

¹ noch nicht veröffentlicht (Stand 11. Dezember 2014)

² AG Mannheim, Urteil vom 26. Juli 2013 – 10 C 125/13; LG Mannheim, Urteil vom 26. März 2014 – 4 S 99/13

³ juris-Recherche vom 11. Dezember 2014

kosten durch eine „Schätzung anhand vergleichbarer Räume“ ermittelt, was der BGH ohne weiteres als zulässig, konkret: als *formell ordnungsgemäß*, angesehen hat.⁴

Zur Erinnerung: § 9a Abs.1 Satz 1 HeizkV enthält für „Sonderfälle“ folgende Bestimmung zur Kostenverteilung:

Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage

- *des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder*
- *des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum...*
zu ermitteln.

Welche „zwingenden Gründe“ der ordnungsgemäßen Erfassung des Wärme- und Warmwasserverbrauchs im entschiedenen Fall entgegenstanden, geht aus der Urteilsbegründung, wie erwähnt, nicht hervor, ist letztlich aber auch unerheblich. Der BGH hat auch keinen Anstoß daran genommen, dass der Vermieter die Verbrauchswerte für die Heizkosten nach der ersten Alternative und die Werte für die Warmwasserkosten nach der zweiten Alternative des § 9a Abs.1 Satz 1 HeizkV geschätzt hat. Im Übrigen hat er eine nähere Erläuterung oder Darlegung der Art und Weise der Ermittlung der Verbrauchswerte für die konkrete Wohnung „auf dieser Ebene“ ausdrücklich als entbehrlich bezeichnet.⁵ Insbesondere bedarf es (für die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung) nicht der Beifügung der Vorjahresabrechnung oder weiterer Angaben zu den Schätzungsgrundlagen, „denn damit würde die Abrechnung überfrachtet.“ Die Urteilsgründe schließen mit einer zusammenfassenden Aussage, die sich nahezu wortgleich im Leitsatz der Entscheidung wiederfindet:

Für die formelle Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a HeizkV entspricht. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es nicht.

Anmerkungen:

Die Entscheidung darf nicht missverstanden werden. Sie befasst sich *ausschließlich mit der formellen Seite* der Betriebskostenabrechnung, also mit der Frage, ob die Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben (§ 259 BGB) enthält und ob sie für den Mieter *gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar* ist. Insoweit verfolgt die Rechtsprechung des VIII. Senats seit langem konsequent die Linie, dass die formellen Anforder-

⁴ aaO RNr. 17

⁵ aaO RNr. 18

rungen nicht überspannt werden dürfen – im Klartext: dass die Abrechnung nicht bereits an strengen Förmlichkeiten scheitern soll, was für den Vermieter bekanntlich den vollständigen Verlust einer Nachforderung zur Folge haben kann, wenn eine Korrektur wegen Ablaufs der 12-monatigen Abrechnungsfrist nicht mehr möglich ist.

Dass die – immerhin mit allen insoweit notwendigen konkreten Angaben versehene – Abrechnung für den Mieter gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar war, ist nicht zu bezweifeln. Bei der Abgrenzung der *formellen Ordnungsmäßigkeit* von der *inhaltlichen Richtigkeit* der Abrechnung kann die schlichte, aber praktikable Überlegung hilfreich sein, ob der maßgebende „juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter“ an einer bestimmten Stelle der Abrechnung zu dem Ergebnis kommt:

„Das verstehe ich nicht“

oder ob er erkennen kann:

„Das ist falsch“.

Nur im ersten Fall liegt (im Zweifel) ein formeller Fehler vor. Geht es lediglich darum, dass der Mieter *Bedenken* hat – hier etwa bezüglich der geschätzten Verbrauchswerte –, dann ist es ihm unbenommen, die entsprechenden Angaben durch Einsichtnahme in die betreffenden Belege des Vermieters zu überprüfen, falls ihm die Daten nicht ohnehin, wie etwa bei der Vorjahresabrechnung, zur Verfügung stehen. Und selbstverständlich ist es dem Mieter nicht verwehrt, die angesetzten Werte mit konkreten Einwänden („substantiiert“) zu bestreiten mit der Folge, dass es dann Sache des Vermieters ist, die Richtigkeit seiner Angaben zu beweisen, in Fällen der nach § 9a HeizkV ausnahmsweise zulässigen Schätzung also die Verbrauchswerte vergleichbarer Räume im Abrechnungszeitraum oder der betreffenden Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen. Denkbar wäre beispielsweise, dass der Mieter geltend macht, der Warmwasserverbrauch habe sich gegenüber dem Vorjahr verringert, weil er nur noch allein und nicht mehr zu zweit in der Wohnung lebe, und dass die Schätzung deshalb unzutreffend ist. Das alles sind aber Punkte, die (erst) die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung, nicht (schon) ihre formelle Seite und damit ihre Wirksamkeit, betreffen.