

MINOL INFORMIERT

Schätzung von Verbrauchswerten

Rechtsgrundlagen und Berechnungsverfahren bei fehlender Ablesung

Eine zunehmende Zahl von Wohnungen in Deutschland ist zum Ablesetermin nicht zugänglich. Selbst ein zweiter, oft nicht mal ein dritter Ableseversuch, führen zum Erfolg. Heute ist es jede neunte Wohnung, bei der die Ableser des Messdienstes vor verschlossenen Türen stehen und unverrichteter Dinge wieder von dannen ziehen müssen. Dabei ist zu beobachten, dass die Zahl unzugänglicher Wohnungen von Jahr zu Jahr ansteigt.

Die Erfahrung zeigt, dass besonders Single-Haushalte zunehmend Probleme bei der Ablesung bereiten. Deren Bewohner finden bei eigener Abwesenheit immer seltener Nachbarn, die den Ableser in die Wohnung lassen. Dabei sind inzwischen 42 % aller Wohnungen in unseren Ballungszentren von Alleinstehenden bewohnt. Je kleiner und urbaner der Haushalt ist, desto schwerer ist es, eine Ablesung durchzuführen. Dabei bedeutet Single-Haushalt nicht zwingend, dass es sich um alleinstehende Frauen oder Männer handelt. Das Lebensmodell, einen Partner zu haben, aber die eigene Wohnung beizubehalten, ist heute - trotz relativ hohen Mieten - keine Seltenheit.

Die Ablesung per Funk ist eine elegante technische Möglichkeit, um dem Problem der Unzugänglichkeit für Ablesungen zu begegnen, denn hier kommt der Messdienst zuverlässiger zu Verbrauchswerten, ohne dass dazu die Wohnung betreten werden muss. Was passiert aber mit der Abrechnung, wenn noch keine Funkablesung möglich ist? Welche Rechtsgrundlagen gibt es in diesen Fällen? Wie wird geschätzt und was haben Wohnungsverwalter und Vermieter, aber auch Wohnungseigentümer und Mieter dabei zu beachten?

Unzugängliche Messgeräte führen konsequent zu einer Schätzung der Verbrauchswerte für die betroffenen Wohnungen. Es ist keinesfalls so, wie gelegentlich von manchem Mieter und Wohnungseigentümer erwartet wird, dass in solchen Fällen ein Nullverbrauch abgerechnet wird. Die Befürchtung der termintreuen Bewohner, dass Mieter und Eigentümer von Wohnungen mit abgelesenen Geräten, den Verbrauch der Leute mit zu bezahlen hätten, die bei der Ablesung nicht zu Hause waren, trifft also keinesfalls zu.

Regelungen der Heizkostenverordnung

Für die Schätzung von Verbrauchswerten gibt es in der Heizkostenverordnung seit der dritten Fassung von 1989 eindeutige Richtlinien und Vorgaben, die in der letzten Novellierung der Verordnung von 2009 noch weiter präzisiert wurden. In der Heizkostenverordnung heißt es unter § 9a Absatz 1:

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 oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

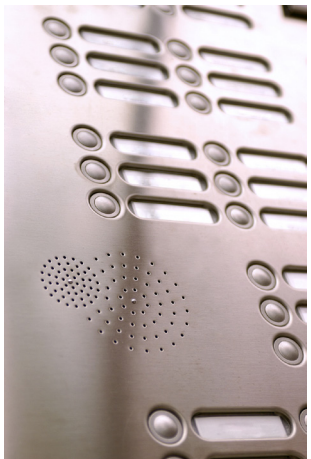
Hier findet sich die eindeutige Definition, dass der Verbrauch bei fehlenden Ablesewerten und bei Geräteausfall geschätzt werden muss. Dieser Paragraph wurde in der Novellierung der Heizkostenverordnung von 1989 eingefügt.

Absatz 2 des § 9a der Heizkostenverordnung sagt ergänzend dazu:

Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Abs. 1 Satz 5 und § 8 Abs. 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zugrunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

In der praktischen Umsetzung des § 9a Absatz 1 der Heizkostenverordnung führt das zu drei grundsätzlichen Schätzverfahren.

- Die Schätzung des Verbrauchs nach vergleichbaren früheren Zeiträumen, worunter praktisch die Schätzung nach Vorjahresverbrauch zu verstehen ist.
- Ergänzend und gleichberechtigt dazu ist eine Schätzung nach vergleichbaren Räumen im selben Abrechnungszeitraum möglich.
- Schließlich ist nach Vorgabe der Heizkostenverordnung noch eine Schätzung nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes anwendbar.



» Rechtsgrundlagen für Schätzungen ergeben sich aus § 9a der Heizkostenverordnung

Schätzung von Verbrauchswerten

Welches Verfahren angewendet wird, liegt im billigen Ermessen des Vermieters. Die Methode muss also gerecht und angemessen sein. Messdienstleister fragen den Vermieter aber nicht in jedem Fall nach dessen Präferenz, sondern wenden das Schätzverfahren an, das sich aus fachlicher Beurteilung und individueller Situation ergibt.

Neben der Schätzung ganzer Wohnungen kommt es gelegentlich auch vor, dass es zwar Zutritt zur Wohnung gibt, dann aber einzelne Messgeräte für die Ablesung unzugänglich sind. Typisch sind dabei durch Einbauküchen nachträglich verbaute Heizkörper oder Wasserzähler in Schächten, die durch Möbelvorbauten nicht mehr einsehbar sind. Die Schätzung einzelner Geräte erfolgt nach den gleichen Kriterien, wie die Schätzung ganzer Wohnungen.

Verfahren 1: Schätzung nach vergleichbaren früheren Zeiträumen

Bei allen professionellen Abrechnungsunternehmen hat die individuelle und verbrauchsnahe Schätzung nach dem eigenen Vorjahresverbrauch eines betroffenen Nutzers Vorrang. Dabei wird jedoch nicht einfach der Verbrauch des letzten Jahres als Schätzwert eingesetzt, sondern deren prozentualer Anteil. 50 abgelesene Verbrauchseinheiten im Vorjahr bedeuten deshalb nicht gleichzeitig 50 geschätzte Verbrauchseinheiten in diesem Jahr. Das liegt daran, dass sich durch geänderte Witterungsbedingungen die Verbrauchswerte unterschiedlicher Abrechnungsperioden nicht immer direkt miteinander vergleichen lassen. Selbst bei gleichem Energie- oder Wasserverbrauch können sich hier - je nach Temperaturverlauf der Heizperiode - schon mal ganz unterschiedliche Einheitensummen ergeben. Deshalb wird die relative Schätzung nach prozentualem Vorjahresanteil einer absoluten Schätzung mit gleichem Vorjahreswert vorgezogen.

Hatte ein einzelner Heizkörper in der vorhergehenden Abrechnungsperiode beispielsweise 1,2 Prozent der gesamten Verbrauchseinheiten des Gebäudes, wird er bei diesem Verfahren wieder 1,2 Prozent der gesamten Verbrauchseinheiten des Gebäudes geschätzt bekommen. Diese Schätzmethode ist die gebräuchlichste und

realitätsnaheste und sie kann für einzelne Geräte genauso angewendet werden, wie für ganze Wohnungen.

Es gibt dafür allerdings eine wesentliche Einschränkung: Eine Schätzung nach prozentualem Vorjahresanteil wird nur einmal vorgenommen. Damit wird vermieden, dass ein Mieter oder Wohnungseigentümer eine Ablesung vorsätzlich verhindert, um so immer wieder zu einer möglicherweise zu niedrigen Schätzung zu kommen. Sonst wäre es theoretisch möglich, einmal extrem zu sparen, um dann immer wieder niedrig geschätzt zu werden. Das geht natürlich nicht.

» Wenn möglich, erfolgt eine Schätzung nach vergleichbaren früheren Zeiträumen

Die Schätzung nach prozentualem Vorjahresanteil wird auch nur dann vorgenommen, wenn der zu schätzende Nutzer über einen ausreichend langen Zeitraum der gleiche ist wie im Vorjahr. Das Verbrauchsverhalten von Bewohnern ist selbst in gleichen Wohnungen so unterschiedlich, dass eine Verbrauchsschätzung – basierend auf dem Verbrauchsverhalten eines Vormieters – völlig daneben liegen könnte. Die Erfahrung zeigt, dass man darauf besser verzichtet.

Ebenso wichtig ist bei der Schätzung nach prozentualem Vorjahresanteil, dass die Nutzereinheit in beiden Zeiträumen – nämlich dem Basiszeitraum und dem Schätzzeitraum - bewohnt sein mussten, weil eine leerstehende Wohnung selbstverständlich nicht mit einer tatsächlich bewohnten Wohnung vergleichbar ist. Bedingt geht das beim Heizungsverbrauch, in keinem Fall aber beim Verbrauch für Warm- und Kaltwasser.

In der Abrechnungspraxis erfolgt die überwiegende Zahl aller Schätzungen nach diesem Verfahren. Es ist recht nah an der Realität und führt überwiegend zu plausiblen Schätzwerten und dementsprechend wenig Reklamationen seitens der geschätzten Bewohner.

Verfahren 2: Schätzung nach vergleichbaren Räumen der Liegenschaft

Nicht immer gibt es verwendungsfähige Vorjahreswerte für Schätzungen im laufenden Jahr. Das ist einerseits bei Neubauten der Fall, aber andererseits auch dann, wenn schon im Vorjahr keine Ablesung möglich war und der Verbrauch vormals schon geschätzt werden musste. Eine Schätzung nach Vorjahr ist auch dann nicht zweckmäßig, wenn zwischenzeitlich die Bewohner wechselten.

Dann wird der Verbrauch im Sinne der Heizkostenverordnung nach dem Verbrauch vergleichbarer anderer Räume geschätzt. Vergleichbare Räume bedeutet, dass beispielsweise eine fehlende Ablesung am Schlafzimmerheizkörper einer Wohnung nach dem Durchschnittsverbrauch aller anderen Schlafzimmerheizkörper des Gebäudes erfolgt. Für diese Schätzmethode sind aber mindestens zwei weitere vergleichbare Räume im Gebäude erforderlich.

War eine Jahresablesung in der Wohnung nicht möglich und gab es gleichzeitig einen Nutzerwechsel innerhalb der Abrechnungsperiode werden zwei unterschiedliche Schätzverfahren angewendet. Der ausgezogene Nutzer wird nach seinem persönlichen Vorjahresverbrauch geschätzt, sofern keine Zwischenablesung vorgenommen wurde. Der neu eingezogene Nutzer wird aber nach vergleichbaren Räumen des Gebäudes eingeschätzt. Da sowohl der Vor-, als auch der Nachnutzer nur einen verkürzten Zeitraum hatten, werden die

Verfahren 1: Schätzung eines oder mehrerer Geräte nach vergleichbaren früheren Zeiträumen	
Methode	Das vorrangige Schätzverfahren, wenn kein ablesbarer Verbrauch vorliegt. Bedingungen für die Anwendung des Verfahrens sind: <ul style="list-style-type: none"> ➔ Es liegt ein echter gemessener Vorjahresverbrauch des letzten Nutzers bzw. Teilnutzers vor, also keine vorangegangene Schätzung. ➔ Der letzte Nutzer bzw. Teilnutzer im Vorjahr war kein Leerstand. Ein Leerstand ist nicht mit bewohnten Nutzereinheiten vergleichbar. ➔ Der zu schätzende Nutzer im aktuellen Jahr war bereits Nutzer im Vorjahr mit einem Nutzungszeitraum von mindestens 100 Tagen. Weniger als 100 Tage wären keine ausreichende Schätzbasis.
Berechnung	Hatte der zu schätzende Messpunkt im Vorjahr 1,2 % der bewerteten Verbrauchseinheiten des Abrechnungsbereichs (z.B. Heizung) im Gebäude, so werden in diesem Jahr wieder 1,2 % geschätzt.

Verfahren 2: Schätzung eines oder mehrerer Gerät nach vergleichbaren Räumen der Liegenschaft	
Methode	Das zweitrangige Schätzverfahren, wenn kein ablesbarer Verbrauch vorliegt und das erste Verfahren nach Vorjahresverbrauch nicht anwendbar ist. Bedingungen für die Anwendung sind mindestens zwei Messpunkte im Gebäude mit gleichen Raumbezeichnungen und diese mit „echten“ Verbrauchswerten, also Werten die nicht bereits geschätzt wurden.
Berechnung	Der unbewertete Verbrauch des zu schätzenden Geräts wird nach dem durchschnittlichen unbewerteten Verbrauch vergleichbarer Räume der Liegenschaft innerhalb des gleichen Abrechnungsbereichs (z.B. Heizung) geschätzt. Vergleichbare Räume sind alle Messpunkte des Gebäudes mit gleicher Raumbezeichnung.

Ergebnisse der beschriebenen Schätzberechnungen entweder nach Gradtagzahlen (für Heizung) oder zeitanteilig (für Wasser) auf den tatsächlichen Nutzungszeitraum des Bewohners reduziert.

Die Praxis zeigt, dass es eher ungünstig wäre, einen neuen Bewohner nach den Verbrauchsgewohnheiten eines ausgezogenen Mieters oder Eigentümers zu schätzen. Bei real abgelesenen Wohnungen bestätigt sich immer wieder, wie unterschiedlich das Verbrauchsverhalten zwischen Vor- und Nachnutzer innerhalb der gleichen Wohnung sein kann. Praktischer ist es deshalb, bei neu eingezogenen Nutzern eine Schätzung nach vergleichbaren Räumen aller anderen Wohnungen im Gebäude vorzunehmen. Das bietet eine größeren Basis für Schätzungen und vermeidet mögliche Ungerechtigkeiten, zum Beispiel, wenn der Vormieter ein Vielverbraucher war.

Verfahren 3: Schätzung des gesamten Abrechnungsbereichs einer Nutzeinheit nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes

Wenn die Verfahren 1 und 2 nicht anwendbar sind, kommt als drittes Schätzverfahren noch die Schätzung des gesamten Abrechnungsbereichs einer Nutzeinheit nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes zur Anwendung. Hier werden nicht einzelne Geräte geschätzt, sondern ganze Abrechnungsbereiche, also Heizung, Warmwasser oder Kaltwasser in Summe und auf Basis der Flächenanteile einer Wohnung im Verhältnis zur Fläche des Gebäudes. Liegt beispielsweise der Heizungsverbrauch eines Gebäudes bei durchschnittlich 80 kWh je Quadratmeter, so werden für die zu schätzende Wohnung ebenfalls 80 kWh je Quadratmeter angesetzt.

Verfahren 4: Schätzung nach vergleichbaren Räumen der Nutzeinheit

Gibt es weder vernünftige Wert aus vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen, noch vergleichbare Räume im gleichen Gebäude in der aktuellen Abrechnungsperiode, beschränken sich die Schatzmöglichkeiten auf die eigene Wohnung. Bei diesem Verfahren werden alle ablesbaren Messgeräte als Schatzbasis für zu schätzende

Verfahren 3: Schätzung des gesamten Abrechnungsbereichs einer Nutzeinheit nach dem Durchschnittsverbrauch des Gebäudes	
Methode	Das dritttrangige Schätzverfahren, wenn kein ablesbarer Verbrauch vorliegt und die ersten beiden Verfahren nicht anwendbar sind.
Berechnung	Aus dem bewerteten Gesamtverbrauch und den Gesamt-Grundkostenanteilen des Gebäudes wird ein durchschnittlicher Verbrauchswert je Grundkostenanteil gebildet. Der Gesamtverbrauch des Nutzers errechnet sich dann aus seinen Grundkostenanteilen, multipliziert mit dem bewerteten durchschnittlichen Verbrauchswert je Grundkostenanteil. Wenn in der zu schätzenden Nutzeinheit ein Nutzerwechsel vorlag, werden zur Errechnung des zu schätzenden Gesamtverbrauchs nur die Grundkostenanteile von Teilnutzern berücksichtigt, die nicht mit einer auszuwertenden Zwischenablesung belegt sind. Der so geschätzte Gesamtverbrauch der Nutzeinheit wird anhand der jeweiligen Grundkostenanteile der Teilnutzer ohne Zwischenablesung auf die Teilnutzer aufgeteilt.

einzelne Messpunkte herangezogen. Ist beispielsweise der Verbrauch eines Kinderzimmers nicht zu ermitteln, wird dafür der Durchschnittswert aller anderen Räume der Wohnung als Schätzwert angesetzt. Das folgt der Logik, dass sich ein Geringverbraucher an allen Verbrauchsstellen zeigt und dann auch an der nicht messbaren Verbrauchsstelle von einem Geringverbraucher auszugehen ist. Dieses Schätzverfahren kommt eher selten zur Anwendung.

Hochrechnungen

Ein in der Praxis gerne angewendetes Verfahren ist - neben den in der Heizkostenverordnung verankerten Verfahren - die Hochrechnung von Verbrauchswerten. Bei Hochrechnungen wird nicht auf einen Vorjahresverbrauch oder vergleichbare Abrechnungszeiträume

Verfahren 4: Schätzung eines oder mehrerer Gerät nach vergleichbaren Räumen der Nutzeinheit	
Methode	Das viertrangige Schätzverfahren, wenn kein ablesbarer Verbrauch vorliegt und die vorherigen Verfahren nicht anwendbar ist. Bedingungen für die Anwendung ist mindestens ein Messpunkt mit „echten“ Verbrauchswerten der Nutzeinheit, die nicht bereits Schätzwerte sind.
Berechnung	Der unbewertete Verbrauch des Gerätes wird nach dem durchschnittlichen unbewerteten Verbrauch der anderen Räume der Nutzeinheit innerhalb des gleichen Abrechnungsbereichs (z.B. Heizung) geschätzt. Vergleichbare Räume sind alle Messpunkte der Nutzeinheit, unabhängig von deren Raumbezeichnung.

Schätzung von Verbrauchswerten

zurückgegriffen, sondern auf den Verbrauchswert in einem sicher gemessenen Zeitraum des zu schätzenden Verbrauchers selbst.

Zweckmäßig ist eine Hochrechnung beispielsweise dann, wenn Messgeräte verspätet eingebaut wurden und nur ein verkürzter Zeitraum messtechnisch erfasst ist. Liegt beispielsweise ein Wasserverbrauch für 8 Monate vor, der Abrechnungszeitraum beträgt aber 12 Monate, so ist es logischer und schlüssiger, diesen 8-Monatsverbrauch auf 12 Monate hochzurechnen, anstatt eine wie auch immer geartete Schätzung vorzunehmen. Hochrechnungen orientieren sich näher als jedes andere Verfahren am zu schätzenden Verbraucher selbst, so dass die Akzeptanz beim Verbraucher fast durchweg gegeben ist. Zumindest werden Hochrechnungen in der Abrechnungspraxis kaum reklamiert.

Hochrechnungen erfolgen bei Heizkosten nach Gradtagzahlen, bei Kältekosten nach Kühlgradtagen und in allen anderen Fällen zeitanfällig. Für die Dauer des hochzurechnenden Zeitraums gibt es keine verbindliche technische Regel. Der erfasste Zeitraum sollte bei Hochrechnungen aber aus fachlichen Gründen mindestens so lang sein, wie der hochzurechnende Zeitraum. Einer Hochrechnung auf 12 Monate sollte also ein gemessener Zeitraum von wenigstens 6 Monaten zugrunde liegen.

Obwohl Hochrechnungen bisher noch nicht explizit in der Heizkostenverordnung definiert sind, ist deren Anwendung in der Praxis kein technisches und kein juristisches Problem. 2005 urteilte der Bundesgerichtshof, dass Hochrechnungen von Verbrauchswerten zulässig sind. Bei derart berechneten Verbrauchswerten hat der Nutzer kein Kürzungsrecht auf die Abrechnung (Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.11.2005, Az. VIII ZR 373/04).

Darstellung von Schätzungen in der Abrechnung

In der Heizkostenverordnung ist nicht vorgegeben, dass die detaillierten Berechnungsgrundlagen für Schätzungen in der Abrechnung auszuweisen sind. In der Praxis hat es sich bewährt, auf der Abrechnung für Wohnungseigentümer und Mieter lediglich darauf hinzuweisen, dass einzelne oder alle Verbrauchswerte geschätzt wurden. Ergänzend dazu ist es zweckmäßig einen Hinweis darauf zu geben,

nach welchem Verfahren geschätzt wurde. In der Regel genügen beispielsweise wie „Der Verbrauch wurde nach vergleichbaren Räumen geschätzt“ oder „Der Verbrauch wurde nach prozentualem Vorjahresverbrauch geschätzt“. Es wird also nur das Schätzverfahren gezeigt, aber keine detaillierte Berechnung.

Dafür gibt es zwei wesentliche Gründe:

- Die Ausweisung der ausführlichen Schätzungsberechnungen für jedes Gerät würde die Ausführlichkeit der Abrechnung für „Normalansprüche“ sprengen. Heizkostenabrechnungen würden noch länger, enthielten noch mehr Berechnungen und würden für den „Normalverbraucher“ noch undurchschaubarer, als das heute schon bei Erfüllung der gesetzlichen Mindestangaben ist.
- Schätzungen nach vergleichbaren Räumen bedeuten, dass Verbrauchswerte aus anderen Wohnungen für die Berechnung herangezogen wurden, speziell bei Schätzungen nach vergleichbaren Räumen des Gebäudes. Würde die vollständige Schätzgrundlage immer komplett dargestellt werden, würden in der Abrechnung auch die Verbrauchswerte anderer Wohnungen offengelegt werden. Für Verbrauchswerte in Heizkostenabrechnungen gilt zwar kein besonderer Datenschutz, weil es sich nicht um schutzwürdige Belange von Personen handelt, dennoch schreibt man als Vermieter oder Abrechnungsdienstleister nicht die Verbrauchswerte von anderen Wohnungen ohne Not in die Heizkostenabrechnung der Nachbarn.

Wenn im Einzelfall der Bedarf besteht, eine Schätzung im Detail nachzurechnen, ist das im Nachhinein und auf Nachfrage beim Abrechnungsdienstleister möglich. Praktisch hat sich dieses Verfahren über Jahrzehnte bei allen Messdienstleistern bewährt. Zu viele Informationen in der Abrechnung verwirren nur und würden den meisten Nutzern keinen Mehrwert bieten. Auch juristisch ist das Verfahren in Ordnung, denn für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter nicht darlegen und erläutern, wie sich Schätzungen nach § 9a Absatz 1 der Heizkostenverordnung ermitteln. Er muss weder die Vorjahresabrechnung beifügen, aus der die seinerzeitigen Werte ersichtlich sind, noch muss er weitere Angaben oder Erläuterungen machen, anhand derer ein Nutzer die

Ihr Verbrauch

Heizung in Einheiten					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG		X BEWERTUNG	= VERBRAUCH
Wohnzimmer	3548	1.990,00	*V	1,064	2.117,36
Schlafzimmer	5847	410,00	*V	0,909	372,69
Esszimmer	7667	290,00	*V	1,667	483,43
Kinderzimmer	4587	680,00	*V	1,474	1.002,32
Bad	1245	515,00	*V	1,628	838,42
WC	1455	58,00	*V	1,628	94,42
Küche	5487	406,00	*V	1,200	487,20
Summe Heizung					5.395,84
Warmwasser in m ³					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND		= VERBRAUCH
Bad	4888	67,00	*V	45,00	22,00
Kaltwasser in m ³					
RAUM	GERÄTENUMMER	ABLESUNG	- ANFANGSSTAND		= VERBRAUCH
Bad	4871	122,40	*V	83,00	39,40

*V Die Anteile wurden nach prozentualem Vorjahresverbrauch geschätzt

Beispiel für eine Darstellung von geschätzten Verbrauchswerten in der Heizkostenabrechnung. Die detaillierte Berechnungsgrundlage kann bei Bedarf vom Messdienst angefordert werden. Den meisten Verbrauchern genügt erfahrungsgemäß der vereinfachte Ausweis.

Schätzung von Verbrauchswerten

geschätzten Werte nachrechnen kann. Hierdurch würde die Abrechnung überfrachtet (BGH, Urteil v. 12.11.2014, VIII ZR 112/14).

Grenzwerte für Schätzungen

Schätzungen sollten so weit wie möglich vermieden werden, denn sie machen eine Abrechnung nicht besser. Sind Schätzungen unumgänglich, so muss der Grenzwert nach § 9a Absatz 2 der Heizkostenverordnung beachtet werden. Danach darf der maximale Schätzanteil 25 % der Gesamfläche des Gebäudes nicht überschreiten. In einem Gebäude mit 1.000 m² müssen also mindestens 750 m² abgelesen worden sein. Der Verbrauch für maximal 250 m² darf geschätzt werden. Bei mittleren und großen Gebäuden ist das typischerweise kein Problem. Schwieriger wird es da schon bei kleinen Häusern. Ist in einem Vierfamilienhaus beispielsweise eine einzige durchschnittlich große Wohnung nicht ablesbar, sind 25 % schnell erreicht. Im Dreifamilienhaus genügt oft schon eine Wohnung für die Überschreitung des Grenzwerts. Alle an einer Heizkostenabrechnung Beteiligten sollten deshalb ein dringendes Interesse daran haben, einen zu hohen Schätzanteil zu vermeiden.

Der Verordnungsgeber schreibt bei einer zu erwartenden Schätzquote von mehr als 25 % eine vollständige Abrechnung für das ganze Gebäude und für alle Bewohner nach Quadratmetern vor. Dieser Grenzwert ist deshalb sinnvoll, weil Schätzungen bei einer zu kleinen Basis mit effektiven Verbrauchswerten kein vernünftiges Ergebnis mehr bringen können.

Ein weiterer wichtiger Grund für die Begrenzung des Schätzanteils durch die Heizkostenverordnung ist die sonst einfachst mögliche Aushebelung der Abrechnungspflicht. Wäre der Schätzanteil nicht begrenzt, könnte ein pfiffiger Gebäudeeigentümer einfach für alle Wohnungen eine wie auch immer geartete Schätzung vornehmen und behaupten, dass doch verordnungskonform abgerechnet würde. Das ist durch die 25 %-Grenze vereitelt.


» Schätzungen über 25 % der Flächenanteile erzwingen eine Pauschalabrechnung nach Quadratmetern

Ausgleich von Schätzwerten

Messgeräte mit fortlaufender Anzeige

Werden Messgeräten mit fortlaufender Anzeige, wie Wasserzähler oder Wärmezähler geschätzt, wird mit der nächsten Ablesung im folgenden Jahr der Schätzwert des Vorjahrs wieder ausgeglichen. Über zwei Jahre gesehen gleicht sich eine Schätzung somit wieder einigermaßen aus. Einigermassen deshalb, weil es schon passieren kann, dass sich beispielsweise eine Schätzung im Vorjahr als etwas zu hoch erwiesen hat und diese dann zwar - vom reinen Verbrauch her gesehen - im laufenden Jahr ausgeglichen wird, aber eben mit den Einheitenpreisen, die im laufenden Jahr berechnet wurden. Das

Ihre Ablesung



Der Minol-Ableseservice kommt

Ein **Beauftragter des Minol Messtechnik Ableseservice** wird

am _____ den _____

von ca. _____ bis ca. _____ Uhr

folgende Erfassungsgeräte ablesen/prüfen:


- Heizkostenverteiler
- Wärmezähler
- Warmwasserzähler / Kaltwasserzähler
- Rauchwarnmelder

Ihre Servicestation:

Wichtige Info: Wir empfehlen Ihnen eine eigene Kontrollablesung.

- Bitte halten Sie Ihre Wohnung über die gesamte Zeitspanne zugänglich.
- Beauftragen Sie bei Abwesenheit einen Nachbarn, Hausmeister oder eine andere Person Ihres Vertrauens, uns Zugang zu Ihrer Wohnung zu gewähren.
- Bitte sorgen Sie für frei zugängliche Heizkörper, Wasserzähler und ggf. Rauchwarnmelder. Unsere Servicepartner dürfen aus versicherungstechnischen Gründen keine Verkleidungen, Abdeckklappen oder Möbel entfernen.
- Sollten Sie den Termin nicht wahrnehmen können, erhalten Sie automatisch noch einen zweiten kostenfreien von uns vorgegebenen Termin.
- **Von einer Information über Ihre Abwesenheit bitten wir abzusehen. Diese Termine sind nicht veränderbar. Ein individueller Einzeltermin ist kostenpflichtig.**
- Ist Ihre Wohnung nach zwei Versuchen nicht zugänglich, wird Ihr Verbrauch nach der Heizkostenverordnung eingeschätzt.
- Wir empfehlen Ihnen vor der Ablesung die aktuellen Zählerstände zu ermitteln und mit den vom Servicepartner notierten Werten zu vergleichen. Bei Bedarf erläutert Ihnen unser Servicepartner gerne die Handhabung der Geräte.
- Bitte halten Sie für die Ablesung unbedingt auch den Heizraum zugänglich.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

 **Minol**
Alles, was zählt.

AB 05-03/2015 SAP 106630

Muster eines Anmeldeplakats, mit dem Bewohner in größeren Gebäuden auf den anstehenden Ablesetermin aufmerksam gemacht werden.

Schätzung von Verbrauchswerten

kann zu kleineren Vor- aber auch Nachteilen für den im Vorjahr geschätzten Bewohner führen. Um das zu vermeiden wäre die einzige Alternative die komplette Wiederholung der Vorjahresabrechnung für alle Bewohner, was weder organisatorisch, noch juristisch machbar ist.

Messgeräte mit Stichtagsanzeige

Bei Messgeräten, die sich nach Ablauf einer Abrechnungsperiode wieder auf null zurückstellen, wie beispielsweise bei elektronischen Heizkostenverteilern mit Stichtagsanzeige, ist kein Schätzausgleich nötig. Jede Abrechnungsperiode hatte ihren eigenen Messwert, der eigenständig abgerechnet werden kann. Wird bei der Ablesung von zwei Abrechnungsperioden festgestellt, dass die Schätzung des Vorjahres zu hoch oder zu niedrig war, wird dafür typischerweise kein Ausgleich vorgenommen. Es werden also zum gemessenen Stichtagsverbrauch des laufenden Jahres keine Schätz-Differenzen aus dem Vorjahr abgezogen oder hinzuaddiert. Darauf gibt es keinen Rechtsanspruch des Bewohners und so vorteilhaft ein Schätzausgleich für einen einzelnen Bewohner auch sein mag, so nachteilig wirkt er sich unter Umständen auf die Gemeinschaft der Mitbewohner aus. Es wird immer wieder verkannt, dass die Senkung des Verbrauchs bei einem Nutzer in der Abrechnungslogik zwangsläufig zu einer Erhöhung der Kosten für alle anderen führt. Praktisch wird ein Schätzausgleich bei Messgeräten mit periodisch genau abgegrenztem Verbrauch deshalb nicht vorgenommen.

Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip

Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ist ein Ausgleich von Schätzwerten des Vorjahres mit den Ablesewerten des laufenden Jahres aus mehreren technischen Gründen nicht möglich.

- Die Verbrauchsanzeige an Verdunstungsheizkostenverteilern ändert sich je nach Verlauf der Heizperiode. Lange milde Winter führen in der Summe zu gänzlich anderen Anzeigesummen, als das bei kurzen und frostigeren Wintern der Fall ist. Die Einheiten des einen Jahres sind deshalb nicht immer mit denen des anderen vergleichbar. Die Summe aller Anzeigewerte kann im Vergleich zum Vorjahr um etliche Prozent höher oder niedriger sein und dadurch kann auch der Preis je Verbrauchseinheit in jedem Jahr unterschiedlich sein. Wird in einem Jahr nicht abgelesen, ist nicht zu ermitteln, welcher Anteil der Zweijahreswerte auf welche Abrechnungsperiode mit welchem Einheitenpreis aufzuteilen ist.
- Heizkostenverteiler nach dem Verdunstungsprinzip haben nach DIN EN 835 für die heizfreie Sommerzeit eine Flüssigkeitsüberfüllung, die ausreicht, um 120 heizfreie Tage bei durchschnittlich 20 °C Raumtemperatur zu kompensieren. Diese Überfüllung ist bei allen Nutzern und an jedem Gerät für ein Jahr vorgegeben und gewährt praktisch ein Guthaben für die Sommermonate. Sind die Ampullen der Heizkostenverteiler jedoch länger als ein Jahr eingesetzt, so gibt es auch für das zweite Jahr eine Kaltverdunstung, die dann aber in die Verbrauchsanzeige eingeht. Ein Ausgleich der Schätzung bedeutet dann in der Regel einen Nachteil für den geschätzten Verbraucher, was auch nicht im Sinn einer gerechten Abrechnung liegen kann. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip kann eine Zweijahresablesung deshalb nicht verwendet werden. Der Verbrauch des zweiten Jahres wird

deshalb wieder geschätzt, diesmal aber nicht nach Vorjahr, sondern nach vergleichbaren Räumen im Gebäude.

Diese Handhabung ist technisch richtig, sie stößt aber bei betroffenen Bewohnern immer wieder auf Unverständnis. Schließlich darf man auch nicht vergessen, dass die Bewohner mit der Anmeldung zur Ablesung schon den deutlichen Hinweis erhalten, dass nicht zugängliche Wohnungen auch im nächsten Jahr eingeschätzt werden. Das steht auf den Anmeldeplakaten, aber auch auf den individuellen Ankündigungen. Man weiß also als Wohnungseigentümer oder Mieter schon vorher, welche Konsequenzen es hat, wenn der Ableser nicht in die Wohnung gelassen wird.

Pflichten der Bewohner

Grundsätzlich hat jeder Mieter und Wohnungseigentümer die Pflicht, die Ablesung der Messgeräte in seiner Wohnung zu ermöglichen. Das ergibt sich aus § 4 Absatz 2 der Heizkostenverordnung, wonach Gerätemontage und Ablesung vom „Nutzer zu dulden“ sind.

Doch der Gesetzgeber gab Hausbesitzern und Eigentümergemeinschaften keine standardisierten Mittel in Form von Sanktionsmaßnahmen oder Strafandrohungen an die Hand, mit denen sie diesen Anspruch gegenüber säumigen oder schlichtweg unwilligen Mitbewohnern auch durchsetzen können. Deshalb mussten sich in der Vergangenheit immer wieder Gerichte mit diesem Thema auseinandersetzen. Das Fazit vorweg: Der Mieter oder Eigentümer muss den Ableser in seine Wohnung lassen.

» **Rechtlich unstrittig: Jeder Bewohner muss den Ablesedienst in die Wohnung lassen**

Als Beispiel dazu eine Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg (1986, Az. 39 a 2560): Das hat in seinem Beschluss einen Mieter verpflichtet, „bei Meidung einer für den Fall der Zuwiderhandlung festzulegenden Ordnungshaft bis zu sechs Monaten oder eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000 Euro“ einer Messdienstfirma den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Der Grund für die Verpflichtung des Mieters, im Eilverfahren unbedingten Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, bestehe darin, dass der Vermieter zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Heizkostenabrechnung auf eine termingemäße Ablesemöglichkeit angewiesen sei. Eine Beschwerde des beklagten Mieters gegen diesen Beschluss beim Landgericht Hamburg lehnte dieses erwartungsgemäß ab (LG Hamburg, Beschluss vom 28.10.86, Az. 11 T 96/86).

Nur Vermieter oder Wohnungseigentümergemeinschaften können einstweilige Verfügungen gegen Mieter oder Miteigentümer erwirken. Einem Messdienstleister ist diese Möglichkeit prinzipiell verwehrt, weil er im rechtlichen Sinn lediglich ein Erfüllungsgehilfe der Hausverwaltung oder des Vermieters ist.

Sicher ist eine einstweilige Verfügung durch ein Gericht eine ziemlich heftige und unbeliebte Möglichkeit, um sich als Gebäudeeigentümer Zutritt zu einer Wohnung für die jährliche Ablesung zu verschaffen. Dieser Weg ist prinzipiell gangbar, er wird in der Praxis aber nur bei wenigen besonders hartnäckigen und uneinsichtigen Zeitgenossen angewendet.

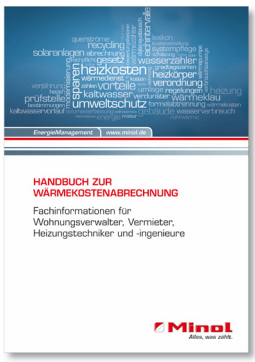
Strafzuschläge auf Schätzungen?

Mitbewohner und Hausbesitzer stellen manchmal die Forderung, bei dauerhaft und immer wieder unzugänglichen Wohnungen eine Art



Aktuelle Informationen rund um die Abrechnung nach Verbrauch finden Sie auch im Internet

www.minol.de



Die technischen und rechtlichen Bedingungen im Bereich der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind ständigen Änderungen unterworfen. Stets auf dem neuesten Stand ist das **Minol Handbuch zur Wärmekostenabrechnung**, das auch in der 14. Auflage alles Wissenswerte für Verwalter, Vermieter, Heizungstechniker und -Ingenieure aber auch interessierte Wohnungseigentümer und Mieter enthält: *Frank Peters, Handbuch zur Wärmekostenabrechnung*, 640 Seiten, 28,50 €, erhältlich bei Minol (handbuch@minol.com, www.minol.de/handbuch) und im Buchhandel, ISBN 3-9810112-4-4.

Strafzuschlag zur Schätzung zu erheben, also eine normale Schätzung zu berechnen und dann noch ein paar Prozent dazuzuschlagen. Wer dem Nachbarn einen bösen Willen unterstellt und annimmt, dass dieser mit Absicht nicht ablesen lässt, will nicht, dass der auch noch von seinem Verhalten profitiert. Es herrscht dann aus Unkenntnis oft noch die Meinung vor, dass die pflichtbewussten Bewohner die Heizkosten der bei der Ablesung Abwesenden mit zu bezahlen hätten. Das müssen Sie nicht, denn bei fehlenden Ablesewerten wird der Verbrauch immer nach einer der hier beschriebenen Methoden geschätzt.

So verständlich der Wunsch nach Strafzuschlägen auch ist: Es gibt dafür keine Rechtsgrundlage. Würde man Strafzuschläge auf Schätzungen tatsächlich anwenden, hätten die davon Betroffenen die besten Chancen, vor Gericht dagegen zu klagen und Recht zu bekommen. Schon grundgesetzlich ist eine Ungleichbehandlung unzulässig und kein Verwalter oder Vermieter sollte sich das Recht herausnehmen, einzelne Wohnungseigentümer oder Mieter mit höheren Verbrauchswerten zu bestrafen. Deshalb werden auch von keinem Messdienstunternehmen auf die standardisierten Schätzungen nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung noch irgendwelche Zuschläge hinzugerechnet.

Kein Kürzungsrecht bei Schätzungen

Muss der Verbrauch eines Messgeräts oder einer ganzen Wohnung wegen Geräteausfall oder fehlendem Ablesewert geschätzt werden, wird von manchem Mieter gerne ein Kürzungsrecht auf die dann geschätzte Abrechnung eingefordert. Das ist prinzipiell nicht richtig. Ein Kürzungsrecht nach § 12 Absatz 1 der Heizkostenverordnung besteht nur dann, wenn „entgegen den Vorschriften dieser Verordnung

nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wird“. Nur dann hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten, den auf ihn entfallenden Anteil um 15 % zu kürzen.

Bei einer geschätzten Abrechnung handelt es sich jedoch zweifelsfrei um eine rechtskonforme Abrechnung. Schließlich sind die Schätznotwendigkeit und die Schätzverfahren in der Heizkostenverordnung eindeutig beschrieben und als zulässig definiert. Schätzwerte sind zudem nach § 9a Absatz 1: „anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.“ Wenn eine Abrechnung also mit geschätzten Werten erstellt werden musste, handelt es sich nicht um eine Abrechnung entgegen den Vorschriften der Verordnung, sondern – im Gegenteil – um eine verordnungskonforme Abrechnung.

» Schätzungen sind verordnungskonform und berechtigen nicht zur Kürzung der Heizkosten

Der BGH bestätigt, dass eine reguläre Schätzung kein Kürzungsrecht für Mieter bedeuten kann. Die in der Heizkostenverordnung vorgegebenen Schätzungen „auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe“ sind verordnungskonform und berechtigen ausdrücklich nicht zur Kürzung der dann geschätzten Heizkostenabrechnung (BGH-Urteil vom 5.3.2013, Az. VIII ZR 310/12).

Weniger Schätzungen bei fernausgelesenen Messgeräten

Schätzungen sind in mehreren Millionen von jährlichen Heizkostenabrechnungen ein recht häufig angewendetes Berechnungsverfahren. Die Regeln dafür sind in der Heizkostenverordnung klar definiert und die Akzeptanz der betroffenen Wohnungseigentümer und Mieter ist hoch. Die angewendeten Schätzverfahren sind etabliert und in der Praxis von Messdienstleistern gibt es kaum Reklamationen und nur wenig Erklärungsbedarf zu den Schätzkriterien. Vielleicht liegt das auch daran, weil der eine oder andere wegen des versäumten Ablesetermins ein schlechtes Gewissen hat und lieber die Schätzung akzeptiert, als beim Vermieter zu protestieren.

Dennoch sind Schätzungen nur eine Notlösung. Wird ihr Anteil zu hoch, gefährdet das die verbrauchsabhängige Abrechnung als Ganzes und hat dann einen negativen Einfluss auf alle Bewohner eines Gebäudes. Dabei lässt sich eine zu hohe Anzahl an Schätzungen durch fernausgelesene Messgeräte drastisch reduzieren. Werden Verbrauchswerte per Funk übertragen, ist es über Jahre hinweg nicht notwendig, einen halben Urlaubstag zu nehmen oder einem Nachbarn den Schlüssel zu geben, um jemanden vom Messdienst in die Wohnung zu lassen.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0
Telefax 0711 94 91 - 238
E-Mail info@minol.com | www.minol.de