

Schätzung zu hoch – und nun?

Diese Erwartung ist verständlich, denn keiner möchte mehr bezahlen, als das tatsächlich von ihm selbst Verbrauchte. Immer wieder ist zu hören, dass es dabei nicht ums Geld geht, sondern ums Prinzip. Was viele Wohnungseigentümer und Mieter aber nicht wissen und deshalb nicht beachten, ist das Verteilprinzip einer Heiz- und Wasserkostenabrechnung.

Es handelt sich dabei immer um eine Verhältnisaufteilung zwischen den Bewohnern eines Gebäudes. Im Gegensatz zu einer Abrechnung mit vertraglich vereinbarten Tarifen (z.B. Strom oder Gas) steht der Preis einer Verbrauchseinheit für Heizung oder Wasser nicht von vornherein fest, sondern errechnet sich jedes Abrechnungsjahr erneut aus den variablen zu verteilenden Verbrauchskosten für Heizung, dividiert durch die ebenfalls variablen gesamten gemessenen oder geschätzten Verbrauchseinheiten.

Weniger Verbrauch bei einem Nutzer bedeutet mehr für alle anderen

Werden bei nur einer Wohnung die Verbrauchseinheiten nachträglich gesenkt, ändert sich dadurch zwangsläufig der Preis einer Verbrauchseinheit, der für alle Bewohner des Gebäudes gilt. Die Korrektur der Abrechnung einer Wohnung führt damit zur Änderungsnotwendigkeit der Abrechnung aller Wohnungen, mit einer gleichzeitig damit verbundenen Kostenerhöhung für alle anderen. Kurzum: Was der Eine nicht zahlt, müssen die Anderen übernehmen, denn an den Gesamtkosten eines Gebäudes hat sich ja nichts geändert.

Den reklamierenden Wohnungseigentümer oder Mieter mag das nicht interessieren. Für Vermieter, Verwalter und alle Mitbewohner ist das aber von einiger Bedeutung.

- Die Neuerstellung einer Abrechnung für das gesamte Gebäude würde für Vermieter und Verwalter einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand bedeuten, der meistens weit höher wäre, als die erwartete Kostenersparnis eines reklamierenden Bewohners. Zudem wird der Messdienstleister die Kosten der Neuerstellung einer Abrechnung an den Vermieter weiterberechnen, die dieser nicht umlegen könnte. Eine von einer Eigentümergemeinschaft rechtlich verbindlich verabschiedete Abrechnung noch mal beschließen zu lassen, bedeutet auch für die Miteigentümer einen nochmaligen Aufwand durch eine neue Eigentümerversammlung mit neuem Beschluss und geändertem Protokoll. Gleichzeitig würde das Vertrauen der Bewohner in die Kompetenz eines Vermieters oder Verwalters erheblich leiden, wenn er ein paar Wochen nach der Abrechnungserstellung eine neue Abrechnung vorlegen würde und sich das womöglich so lange wiederholt, bis der letzte seine Schätzung mit dem wirklichen Verbrauch verglichen hat.
- Für die meisten anderen Bewohner des Gebäudes würde sich der Sinn einer neuen Abrechnung nicht erschließen. Deren Verbrauch hat sich nicht geändert und trotzdem hätten sie nun mehr zu bezahlen. Und das nur, weil ein Mitbewohner nachträglich gemerkt hat, dass er mit einer geschätzten Abrechnung schlechter gefahren ist, als mit seinen nachgemeldeten Verbrauchswerten. Sich mit allen Mitbewohnern anzulegen, dürfte kaum im Interesse von jemandem sein, der sich lediglich eine um ein paar Euro geringere Heizkostenabrechnung erhoffte.
- Gelegentlich werden Überlegungen angestellt, die Gesamtabrechnung des Gebäudes zwar zu wiederholen, davon aber nur die Abrechnung des Reklamierenden weiterzugeben und die zwangsläufig entstehende Umlagedifferenz als Vortrag ins folgende Abrechnungsjahr zu übernehmen. Das ist allerdings nicht zulässig, denn in einer Heiz- und Betriebskostenabrechnung dürfen nur die Kosten zur Umlage kommen, die im selben Abrechnungsjahr entstanden oder berechnet worden sind.

Wie sieht das rechtlich aus?

Juristische Auseinandersetzungen, nach denen ein Bewohner eine Abrechnungskorrektur eingeklagt hätte, weil er sich davon einen Vorteil versprochen hat, sind hier nicht bekannt. Bei Abwägung aller Umstände ist allen juristischen Experten klar, dass der Vorteil für einen einzelnen Bewohner nicht zum Preis von Nachteilen für alle anderen Bewohner und den Verwalter zu bekommen ist.

Bei erheblichen Nachteilen für den Einzelnen mag das anders aussehen. Handelt es sich um Hunderte Euro, die ein einzelner Bewohner wegen zu hoher Schätzung zu bezahlen hätte, ist es überlegenswert und vielleicht auch zumutbar, die Abrechnung mit allen sich daraus ergebenden Nachteilen zu wiederholen. Sind die Kosten der Korrektur für alle aber höher als der erwartete Vorteil für den Einzelnen, ist eine Wiederholung der Abrechnung unzumutbar.

Übrigens: Schätzungen lassen sich zwar nicht immer vermeiden, mit funkenden Messgeräten aber erheblich reduzieren. Heizkostenverteiler und Wasserzähler mit Funk werden von außerhalb der Wohnung abgelesen, so dass die Bewohner zum Ablesetermin nicht zuhause sein müssen.

[Mehr zur Ablesung per Funk](#)

Quelle: www.minol.de/nachtraegliche-korrekturen-von-schaetzungen-in-der-heizkostenabrechnung.html -
Stand vom: 19.04.2024