

Die Ablesung der Heizkosten / Wärmemessdienstfirmen

Der Vermieter kann sich zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten einer Wärmemessdienstfirma bedienen. Diese stattet in der Regel dann alle Wohnungen mit Erfassungsgeräten aus, liest den Verbrauch ab und erstellt die Heizkostenabrechnung.

Gibt es Beanstandungen über die Funktionsfähigkeit der Erfassungsgeräte, an der Ablesung der Verbrauchswerte oder Heizkostenabrechnung, dann sind diese grundsätzlich an den Vermieter selbst oder dessen Hausverwaltung zu richten.

Vertragspartner des Mieters ist immer der Vermieter. Die Wärmemessdienstfirma ist lediglich Handlungsgehilfe des Vermieters.

Der Verbrauch wird einmal im Jahr in der Mietwohnung abgelesen.

- Der Mieter ist verpflichtet, den Beauftragten der Wärmemessdienstfirma in die Wohnung zu lassen.
- Die Ankündigung des Ablesetermins muss mindestens 10-14 Tage vorher erfolgen.
- Die Benachrichtigung über den Ablesetermin kann entweder direkt an den einzelnen Mieter oder durch einen gut sichtbaren Aushang, z.B. im Treppenhaus, erfolgen.
- Kann der erste Ablesetermin vom Mieter nicht eingehalten werden und sagt er den vorgegebenen Termin aus berechtigten Gründen (z.B. Urlaub, Krankheit oder unaufschiebbare Termine) ab, braucht der Mieter keinen Schadenersatz oder Sonderkosten für einen zweiten Ablesetermin bezahlen (AG Hamburg WM 96, 348; AG Neukölln GE 91, 577).

Der Mieter muss niemals automatisch für einen zweiten oder dritten Ablesetermin zahlen. Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters besteht allenfalls nach Meinung des AG Hamburg (48 C 682/98) dann, wenn der Mieter schuldhaft seine mietvertraglichen Pflichten verletzt hat.

Die Androhung der Messdienstfirmen, für einen zweiten Ablesetermin zusätzliche Kosten zu verlangen, ist unzulässig. Das entschied das LG München I (WM 2001, 1990), da es nach Meinung des Gerichtes zahlreiche Gründe gibt, die es dem Mieter unmöglich machen, den ersten Termin einzuhalten.

- Die Wärmemessdienstfirma darf nicht direkt beim Mieter kassieren!
Zahlung verweigern, wenn der Ableser für den zweiten Termin Geld verlangt!

Tipps zur Ablesung:

- Zur eigenen Kontrolle, am Tag vorher die Werte selbst ablesen (sofern möglich) und aufschreiben. Zur Ablesung den Ableser nach den Werten fragen und mit den eigenen vergleichen.
- Bei Unstimmigkeiten die Ablesequittung nicht unterschreiben, den Nachbarn ggf. als Zeugen hinzuziehen.
- Ist das Ableseprotokoll erst einmal vom Mieter unterschrieben, kann es später nicht mehr (LG Berlin ZMR 97, 145) oder nur noch sehr schwer reklamiert werden.
- Der Ableser ist verpflichtet, dem Mieter eine Kopie des Ableseprotokolls auszuhändigen.