

Fehlende Protokolle bei der Ablesung der Heizung

1. Rechtslage mit Ableseprotokoll

Durch das Erstellen eines Ableseprotokolls mit der Unterschrift des Mieters wird ein Beweismittel für die Richtigkeit der Ablesung erstellt. Durch seine Unterschrift schafft der Mieter ein Beweiszeichen gegen sich selbst, dass die protokollierten Werte den angezeigten Messergebnissen entsprochen haben (OLG Köln DWV 1995, 180).

Ein Mieter, der das Ableseprotokoll ohne eigene Kontrolle der Ablesewerte unterschreibt, wird das Ableseergebnis später nicht erfolgreich beanstanden können. Im Rechtsstreit trifft den Mieter daher die entsprechende Beweislast (KG DWV 2010, 264). Der Wert des unterschriebenen Ableseprotokolls liegt deshalb allein darin, die in ihm enthaltenen Werte mit denen der Heizkostenabrechnung abzugleichen. Es bleibt dann lediglich die Prüfung, ob die Werte mit denen in der Heizkostenabrechnung übereinstimmen, ob also Übertragungsfehler aufgetreten sind.

2. Rechtslage ohne Ableseprotokoll

a) Gespeicherte Messergebnisse

Elektronische Heizkostenverteiler moderner Bauart speichern die Messergebnisse zu einem festgelegten Stichtag. Diese Werte sind später, etwa bei Vorlage der Heizkostenabrechnung durch Drücken einer Taste, wieder abrufbar. Das gilt in der Regel auch bei einer Fernablesung. Bei Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip wird das abgelesene Röhrchen zumeist für ein Jahr aufbewahrt, indem es neben das neue Röhrchen geklemmt ist. Bei Geräten älterer Bauart ist das jedoch nicht der Fall.

In der Heizkostenabrechnung werden alle Einzelwerte für jeden Heizkostenverteiler abgedruckt. Auf diese Weise wird ein Abgleich mit den gespeicherten Werten ermöglicht.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die bei der Ablesung eingegebenen oder ausgelesenen Werte elektronisch in den Computer zur Endverarbeitung übertragen werden.

Übertragungsfehler werden damit weitestgehend ausgeschlossen.

b) Keine Speicherung der Messergebnisse

Aber auch wenn die abgelesenen Einheiten im Gerät nicht gespeichert werden, resultieren aus einem fehlenden Ableseprotokoll keine wesentlichen Nachteile für den Mieter.

Ohne Ableseprotokoll entspricht die Beweissituation im Wesentlichen der, wenn der Mieter ein vorgelegtes Ableseprotokoll nicht unterschreibt bzw. mit einem Vorbehalt versieht. Das Gleiche gilt, wenn die Werte nicht mehr abrufbar oder bereits wieder gelöscht sind.

Es gilt zu beachten, dass der Mieter mehr vortragen muss als „die Ablesewerte sind falsch“, wenn er das Ableseergebnis erfolgreich angreifen will. Das setzt zumindest die eigene Kontrolle und schriftliche Notierung der Ablesewerte voraus (vgl. dazu LG Hannover WM 1984, 230 – nur Leitsatz).

3. Rechtslage nach Änderung der Heizkostenverordnung seit dem 01.01.2009

Die geänderte Heizkostenverordnung ist nicht auf die Abrechnungszeiträume anzuwenden, die vor dem 01.01.2009 begonnen haben.

Es ist nunmehr geregelt, dass das Ergebnis der Ablesung dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden soll. Ein unmittelbarer Rechtsanspruch ist jedoch hieraus nicht ableitbar, da es sich um eine so genannte „Soll“-Vorschrift handelt. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung dazu positionieren wird.

Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann.

Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch nicht, wenn in der Nutzungseinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.

Fazit:

Es ist zu bedenken, dass die hauptsächliche Fehlerquelle im Moment der Ablesung und nicht im Zeitpunkt der Übertragung der Werte liegt. Zu dem Zeitpunkt der Ablesung muss der Mieter kontrollieren, ob die Werte stimmen. Dazu sollte er dem Ableser „über die Schulter schauen“. Am besten ist, wenn der Mieter die Ableseergebnisse selbst notiert und den Ableser fragt, welche Werte er eingegeben bzw. ausgelesen hat. An diesem Erfordernis ändert auch ein erstelltes Ableseprotokoll nichts. Auch die Schwierigkeiten, die sich bei der Ablesung von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip ergeben, lassen sich durch ein Ableseprotokoll nicht ausräumen.

Ist man mit dem Ableseergebnis nicht einverstanden, ist es durchaus angemessen, gegenüber dem Vermieter einen schriftlichen Vorbehalt zu äußern und dabei festzuhalten, welche Werte man stattdessen für korrekt erachtet.