



## Ablesung, Zwischenablesung

### **Heizkostenabrechnung und Ablesefehler bei der Ermittlung des anteiligen Verbrauchs**

Der BGH hat entschieden, dass bei fehlerhaftem Ablesen der Messgeräte (Heizkostenverteiler) die Mieter/innen nicht berechtigt sind, die Kosten einseitig zu kürzen. Bei einem Ablesefehler kann die verbrauchsabhängige Berechnung der Heizkosten auch mittels der Gradtagzahlenmethode oder anhand von Vergleichswerten erfolgen.

(BGH, Urteil vom 16.11.2005 – VIII ZR 373/04)

### **Anmeldung Ablesetermin und Zugang zur Wohnung**

Der Ablesetermin für die Erfassungssysteme muss 10 bis 14 Tage vorher angekündigt werden. Der Ableser muss in die Wohnung gelassen werden. Der Vermieter kann dies notfalls durch Gerichtsbeschluss erzwingen.

(Landgericht Köln 1 S 81/88; WM 88, 87)

### **Technische Prüfung**

Der Mieter muss - ebenso wie für die technische Prüfung und das Ablesen der Geräte - für die Montage der Verdunstungsgeräte die Mitarbeiter des jeweiligen Messdienstunternehmens in die Wohnung lassen (Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 18.12.1985, Az. 23 S 133/85, HKA 7/1986).

### **Unterschrift ist verbindlich**

Hat der Mieter das Ableseprotokoll unterschrieben, so kann er sich im Nachhinein nicht mehr auf Ablesefehler berufen. In diesem Fall hat die Ehefrau das Ableseprotokoll durch ihre Unterschrift deklaratorisch anerkannt. Die Erklärung war ihm als eigene zuzurechnen. Damit sind alle Einwendungen abgeschnitten, die am Tage der Ablesung bekannt waren oder die infolge Fahrlässigkeit nicht erkannt wurden, mithin auch die Einwendung der unzutreffenden Ablesung.

(Landgericht Berlin, Urteil vom 04.06.1996, Az. 64, S. 97/96, HKA 1997,15)

### **Zwischenablesung**

Die Heizkostenabrechnung kann bei einem Nutzerwechsel insgesamt nach Gradtagzahlen vorgenommen werden, wenn die Summe der Promillewerte nach der Gradtagzahlentabelle für den vergangenen Verbrauchszeitraum weniger als 400 Promille beträgt. In einer Wohnung wurde im März eine Zwischenablesung gemacht. Die letzte Hauptablesung und der Ampullentausch waren im Dezember. Das Gericht schloss sich der Auffassung der entsprechenden Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. an. Darin ist festgelegt, dass Zwischenablesungen an Verdunstungsheizkostenverteilern nur dann sinnvoll sind, wenn von der Abrechnungsperiode mindestens 400 - aber höchstens 800 Gradtagzahlen abgelaufen sind. Die Zwischenablesung durfte verworfen werden und die Trennung der Kosten auf Vor- und Nachmieter nach Gradtagzahlen wurde anerkannt. (Amtsgericht Rheine, Urteil vom 25.10.1994, Az. 4 C 308/94, HKA 04/95)