

**b) Verbrauchsermittlung bei leitungsgebundenen Brennstoffen****aa) Ablesung des Zählerstandes zum Ende des Abrechnungszeitraums 5757**

Bei Gas, Nah- oder Fernwärme als Energieträger ist eine **Ablesung des Hauptzählers** zum Ende der Abrechnungsperiode erforderlich, wenn der Abrechnungszeitraum des Versorgungsunternehmens und des Vermieters nicht übereinstimmen.

Eine Ablesung aller Zwischenzähler ist zu diesem Zeitpunkt nicht notwendig.<sup>294</sup>

**bb) Zuordnung der Kosten bei abweichenden Abrechnungszeiträumen**

Sind die **Abrechnungszeiträume** des Versorgers und des Vermieters **nicht deckungsgleich**, ist eine Aufteilung der Kosten notwendig.<sup>295</sup> Das folgende Beispiel soll die dabei anzuwendende Berechnungsmethode verdeutlichen. Die Zuordnung der Kosten wird ermöglicht, indem der Hauptzähler nicht nur anlässlich der Abrechnung des Versorgers abgelesen wird, sondern auch zum Ende des mietrechtlichen Abrechnungszeitraums. **5757a**

**Aufteilung der Energiekosten bei unterschiedlichen Abrechnungszeiträumen des Versorgers und des Vermieters**

- Abrechnung des Versorgers v. 1.4.01 bis 30.3.02: 600.000 kWh zu 30.000 €
- Abrechnung des Versorgers v. 1.4.02 bis 30.3.03: 400.000 kWh zu 24.000 €
- Abrechnungszeitraum (AZ) im Mietverhältnis = Kalenderjahr 02

Die Zuordnung ist nach dem vorgeschriebenen Leistungsprinzip notwendig, wenn der Abrechnungszeitraum des Versorgers und der Vermieters nicht übereinstimmen. Der Vermieter muss zu Beginn des mietrechtlichen Abrechnungszeitraums den Hauptzähler ablesen. Dann lassen sich der Verbrauch für den Abrechnungszeitraum und entsprechend die Kosten für die Abrechnung gegenüber den Mietern bestimmen.

**Ggf. auch noch Abrechnung nach Fristablauf:** Problematisch ist, dass der Vermieter die (zweite) Abrechnung des Versorgers häufig erst geraume Zeit später erhält. Zu diesem Zeitpunkt ist womöglich bereits die Jahresfrist für die Abrechnung der Betriebskosten abgelaufen. Der Vermieter kann die Abrechnung jedoch auch noch nach Fristablauf erstellen. Eine verspätete Abrechnung hat er gem. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht zu vertreten. **5757b**

**Keine Abrechnung anhand Abschlagszahlungen (streitig):** Streitig ist, ob der Vermieter teilweise auf Grundlage der an den Versorger gezahlten Vorauszahlungen abrechnen darf.<sup>296</sup>

<sup>294</sup> So aber irrtümlich LG Münster, Urt. v. 31.7.2003 – 8 S 82/03 – NJW-RR 2004, 443.

<sup>295</sup> Zur grundsätzlichen Darstellung siehe Rdnr. 2000 ff.

<sup>296</sup> Siehe dazu Rdnr. 3268.

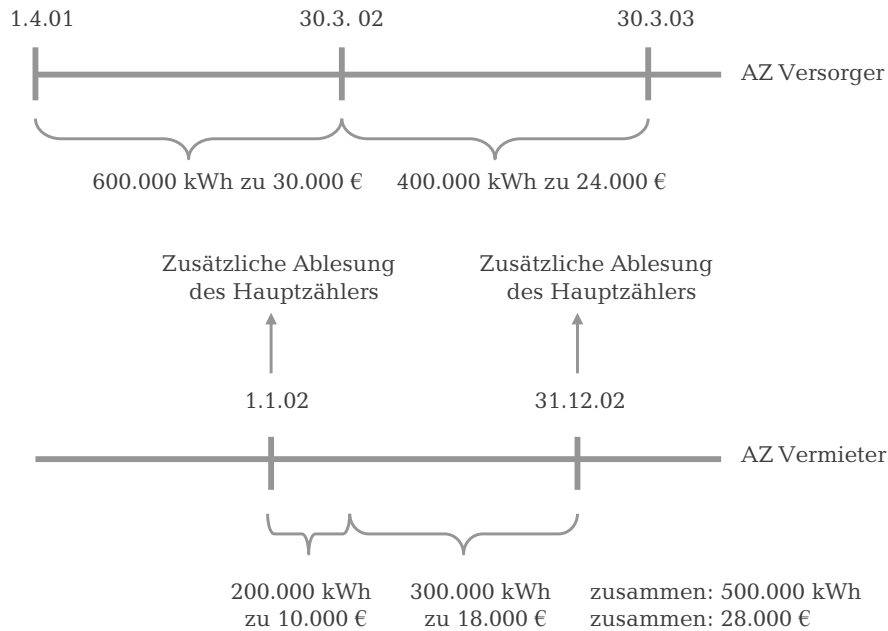


Abb. 24 – Schema zur Zuordnung der Kosten für Erdgas oder Wärmelieferung zum mieterrechtlichen Abrechnungszeitraum

**Zwischenabrechnung des Versorgers:** Zur Vereinfachung des Abrechnungsaufwands kann der Vermieter, den Wärme- oder Gaslieferanten auffordern, eine Zwischenabrechnung zum Ende des mieterrechtlichen Abrechnungszeitraums zu erstellen.<sup>297</sup>

#### Hinweis für Mieter

Stimmen der Abrechnungszeitraum des Erdgaslieferanten oder des Wärmerversorgers mit dem des Vermieters nicht überein, sind die Energiekosten dem Abrechnungszeitraum zuzuordnen. Das erfordert eine zusätzliche Ablesung des Hauptzählers zum Beginn bzw. zum Ende des mieterrechtlichen Abrechnungszeitraums.

Oft versäumt der Vermieter diese zusätzlich notwendige Verbrauchserfassung. Dann bleibt nur eine Schätzung, die fehleranfällig ist. Ein Fehler kann sich aber auch zugunsten der Mieter auswirken. Für Mieter, die nicht ein- oder ausgezogen sind, gleicht sich eine fehlerhafte Zuordnung der Kosten im folgenden Abrechnungsjahr in der Regel wieder aus.

<sup>297</sup> Näheres unter Rdnr. 2002a.