

AZ: 5367/14

Schlichtungsempfehlung

Die Beteiligten streiten über mögliche Schadensersatzansprüche des Beschwerdeführers nach der Korrektur einer Schlussrechnung durch die Beschwerdegegnerin.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer mehrerer Wohnungen in einem Mietshaus. Bis einschließlich 31. Juli 2010 hatte der Beschwerdeführer ein vertragliches Gaslieferverhältnis mit der Beschwerdegegnerin für dieses Haus. Mit Wirkung zum 1. August 2010 wechselte der Beschwerdeführer zu einem anderen Lieferanten.

Mit Datum vom 14. September 2010 erstellte die Beschwerdegegnerin eine Schlussrechnung für den Belieferungszeitraum vom 27. Oktober 2009 bis 31. Juli 2010. Als Endzählerstand zum 31. Juli 2010 war für die streitgegenständliche Lieferstelle ein m³-Wert von 15.882 aufgeführt. Aus der Rechnung war ersichtlich, dass es sich dabei um einen rechnerisch ermittelten (Schätz-) Wert handelte.

Mit Datum vom 5. September 2013 erstellte die Beschwerdegegnerin eine Korrekturrechnung und verwandte nunmehr den Zählerstand von 17.030 m³ zum 31. Juli 2010. Hieraus ergab sich eine Nachforderung in Höhe von 821,85 EUR gegenüber dem Beschwerdeführer.

Der Beschwerdeführer beanstandet diese Nachforderung. Er trägt vor, dass er sich mit Schreiben vom 12. August 2010 sowohl an die Beschwerdegegnerin als auch an den Nachlieferanten gewandt habe und einen Zählerstand von 17.030 m³ zum 1. August 2010 mitgeteilt habe. Kopien dieser Schreiben liegen der Schlichtungsstelle vor. Der Nachlieferant rechnete gegenüber dem Beschwerdeführer auch mit einem Anfangszählerstand zum 1. August 2010 von 17.030 m³ ab. Der Beschwerdeführer rechnet die Nachforderung mit Schadensersatz in gleicher Höhe auf. Die Nachforderung könne er nicht mehr auf seine Mieter umlegen, da die Betriebskostenabrechnung für das streitgegenständliche Lieferjahr bereits abgeschlossen und nicht mehr veränderbar sei.

Der in das Schlichtungsverfahren hinzugezogene Netzbetreiber trägt vor, dass man im Rahmen der Turnusrechnung am 3. Dezember 2010 einen Zählerstand von 17.030 für den 1. August 2010 sowohl an die Beschwerdegegnerin als auch an den Nachlieferanten übermittelt habe. Dabei sei versehentlich eine falsche Ableseart verwandt worden. Mit erneuter Übermittlung des Zählerstandes im Mai 2013 sei die Ableseart korrigiert worden. Dies könne jedoch keine Auswirkungen finanzieller Art gehabt haben.

Die Beschwerdegegnerin beanstandet die Zulässigkeit des Schlichtungsverfahrens. Der Beschwerdeführer handele in seiner Eigenschaft als Vermieter und sei daher kein Verbraucher im Sinne von § 13 BGB. Ein Schadensersatzanspruch sei aber auch inhaltlich nicht gegeben. Der Beschwerdeführer habe unmittelbar zum Vertragsende keinen Zählerstand übermittelt. Daher habe man zunächst auf Schätzwerte des Netzbetreibers zurück-

gegriffen. Dies sei ausdrücklich in der Rechnung vom 14. September 2010 vermerkt gewesen. Der Beschwerdeführer habe damit rechnen müssen, dass die ihm erteilte und auf einer Verbrauchsschätzung beruhende Abrechnung nur eine vorläufige sei, die durch eine Abrechnung entsprechend dem durch Ablesung ermittelten tatsächlichen Verbrauch korrigiert werden kann (so z.B. OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.1.2009, Az. 3 U 28/08; OLG Hamm, Urteil v. 12.1.2007, Az. 19 U 98/06). Ein zeitnahe Widerspruch seitens des Beschwerdeführers sei nicht erfolgt. Als Entgegenkommen habe man bereits die seit dem 16. September 2010 angefallenen Mahnkosten storniert. Die offene Forderung betrage somit 791,85 Euro.

Der Beschwerdeführer trägt vor, dass er rechtzeitig den korrekten Wert übermittelt habe. es sei unverständlich, weshalb die Beschwerdegegnerin trotz positiver Kenntnis über den richtigen Zählerstand (17.030) seit mindestens Dezember 2010 fast drei Jahre mit der Erstellung der Korrekturrechnung zugewartet habe.

Nach hiesiger Ansicht ist der Schlichtungsantrag zwar zulässig, aber unbegründet.

Zunächst ist festzuhalten, dass auch ein Vermieter grundsätzlich Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, sofern es sich lediglich um die Verwertung eigenen Vermögens handelt und mit der Vermietung kein organisatorischer und zeitlicher Aufwand einhergeht, welcher auf einen planmäßigen Geschäftsbetrieb schließen lässt. Ein solcher planmäßiger Geschäftsbetrieb ist unter Berücksichtigung der als richtig angesehenen Ausführungen des Beschwerdeführers im Schlichtungsverfahren nach Einschätzung der Schlichtungsstelle im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Der Beschwerdeführer hat jedoch keinen Schadensersatzanspruch gegenüber der Beschwerdegegnerin. Der Beschwerdegegnerin ist dahingehend zuzustimmen, dass es dem Beschwerdeführer obliegen hätte, selbst eine zeitnahe Prüfung und Korrektur der ursprünglichen Abrechnung vorzunehmen. Das gilt insbesondere dann, wenn der Beschwerdeführer diese Abrechnungen zum Gegenstand seiner Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Mietern macht. Der Beschwerdeführer hatte kein schutzwürdiges Vertrauen dahingehend, dass ein als Schätzwert angeführter Endzählerstand nicht noch einmal korrigiert wird. Das trifft umso mehr zu, da der Beschwerdeführer ganz offensichtlich einen anderen Zählerstand übermittelt hatte als den, der in der ursprünglichen Schlussrechnung der Beschwerdegegnerin aufgeführt war. Der Beschwerdeführer hatte zunächst einen finanziellen Vorteil aus der zu geringen Abrechnung der Beschwerdegegnerin. Das Risiko einer Nachzahlung war die ganze Zeit latent vorhanden.

Nicht abschließend aufgeklärt werden konnte, weshalb die Beschwerdegegnerin trotz positiver Kenntnis über einen anderen Zählerstand seit spätestens Anfang Dezember 2010 knapp drei Jahre mit der Rechnungskorrektur zugewartet hat. Möglicherweise hängt dies mit der ursprünglich übermittelten Ableseart durch den Netzbetreiber zusammen. Im Ergebnis spielt das jedoch keine Rolle, da die Beschwerdegegnerin nach hiesiger Einschät-

zung kein Interesse an einem Zuwarten haben konnte, da sie selbst mit entsprechend höheren Verbrauchswerten gegenüber dem Netzbetreiber oder ihrem Vertragspartner in Vorleistung gegangen ist.

Unter Abwägung der vorgetragenen Meinungen und in Würdigung der Rechtslage wird daher empfohlen, dass sich die Beteiligten wie folgt einigen:

Der Beschwerdeführer hat keinen Schadensersatzanspruch gegenüber der Beschwerdegegnerin und ist zur Zahlung der Nachforderung verpflichtet.

Berlin, den 25. November 2014

Jürgen Kipp
Ombudsmann