

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0208]

Keine Beschränkung des Mieters auf das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden.

Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.

BGH,
Urteil vom 16.01.2019, VIII ZR 113/17

Der Fall:

Die Vermieterin rechnet die Heizkosten jeweils zu 50 % nach der Wohnfläche und nach dem erfassten Wärmeverbrauch ab.

Der Mieter verlangt mit der im September 2016 erhobenen Klage im Hinblick auf § 7 Abs. 1 Satz 2 Heizkostenverordnung, die Heizkosten zu 30 % nach der Wohnfläche und zu 70 % nach dem erfassten Verbrauch abzurechnen, beginnend mit der Heizperiode ab dem 1. Oktober 2016.

Das Problem:

Das Begehren des Mieters richtet sich darauf, zukünftig Abrechnungen zu unterbinden, die hinsichtlich des Verbrauchs- und Grundkostenanteils fehlerhaft sind.

Deshalb fragt sich, ob der Mieter ausschließlich auf das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV verwiesen werden kann.

Die Entscheidung des BGH:

Es kann ein Anspruch des Mieters gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV auf zukünftige Abrechnung des Wärmeverbrauchs nach Maßgabe des von § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV vorgegebenen Verteilungsmaßstabs nicht verneint werden.

Die Wahlmöglichkeit des Gebäudeeigentümers (vgl. § 6 Abs. 4 HeizkostenV), einen Verteilungsmaßstab zwischen mindestens 50 % und höchstens 70 % der Kosten nach Verbrauch bestimmen zu können, wird gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV für Gebäude eingeschränkt, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind.

Dann sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 % nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV bietet keine Grundlage für die Auffassung, wonach der Mieter verpflichtet sei, die Erteilung weiterer fehlerhafter Heizkostenabrechnungen abzuwarten und diese gegebenenfalls zu kürzen. Diese Sichtweise ist insbesondere mit dem Zweck der Heizkostenverordnung, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspareffekte zu erzielen, unvereinbar. Durch die verpflichtende Festlegung des verbrauchsabhängigen Anteils auf 70 % in den von § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV erfassten Gebäuden sollte der Einfluss des Nutzers gestärkt und

dieser hierdurch zu sparsamerem Verbrauchsverhalten angehalten werden.

Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, eine Änderung des Verteilungsschlüssels erst mit Beginn des nächsten vertraglich geregelten Abrechnungszeitraums zu verlangen, denn die Vorschriften der Heizkostenverordnung gehen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor (§ 2 HeizkostenV).

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkostenV ist eine Änderung des Abrechnungsmaßstabs zwar nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Diese Vorschrift erfasst nach § 6 Abs. 4 Satz 1 HeizkostenV jedoch nur die Wahl des Abrechnungsmaßstabs gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV, nicht dagegen den zwingend vorgegebenen Verteilungsschlüssel des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV. Praktikabilitätsgründe vermögen an dieser verbindlichen Vorgabe nichts zu ändern.

Praxis-Tipp:

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV nachträglich entfallen, dann kann der Vermieter das ihm durch § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV gewährte Wahlrecht für die Zukunft wieder ausüben. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht