

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Kürzungsrecht des Mieters bei „falscher“ Heizkostenabrechnung

Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zu Grunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 HeizkostenV vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

BGH, Urt. v. 20.01.2016 VIII ZR 329/14

Der Fall:

Mieter und Vermieter streiten über die Abrechnung von Heizkosten. Die in den Wohnungen verbrauchte Wärme wird zum Teil durch Wärmemengenzähler und zum Teil durch Heizkostenverteiler erfasst. Eine Vorfassung des Verbrauchs der beiden Nutzergruppen durch geeignete Messgeräte fand nicht statt.

Erläuterung Nutzergruppen:

Eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Abs. 2 S. 1 HeizkostenV erfordert, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Dies gilt auch dann, wenn nur zwei Nutzergruppen vorhanden sind. In diesem Fall genügt es nicht, dass nur der Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch gemessen wird und der Anteil der anderen Nutzergruppe am Gesamtverbrauch in der Weise errechnet wird, dass vom Gesamtverbrauch der gemessene Anteil der einen Nutzergruppe abgezogen wird.

BGH, Urt. v. 16.07.2008, VIII ZR 57/07

Der Vermieter errechnete für die Wohnung der Mieterin folgende Heizkosten:

Grundkostenanteil:	207,89 €
Verbrauchskostenanteil:	1.075,21 €
Gesamtheizkosten:	1.283,10 €

Nach Ansicht der Mieterin verstoße die vorliegende Heizkostenabrechnung gegen § 5 der HeizkostenV, da keine korrekte Vorerfassung des Verbrauchs stattfand und der Mieterin somit das Recht zusteht, den auf Sie entfallenden Verbrauchskostenanteil um 15% zu kürzen. Die Mieterin kürzte daher von dem Verbrauchskostenanteil in Höhe von 1.075,21 € einen Betrag in Höhe von 161,28 € (15%). Das Landgericht vertrat sogar die Auffassung, dass die Vermieterin verpflichtet sei, eine neue Heizkostenabrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnfläche vorzulegen, von welcher dann die Kürzung in Höhe von 15% durchzuführen wäre.

Das Problem:

Ist der Vermieter nicht in der Lage eine ordnungsgemäße, verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung zu erstellen, hat der Mieter das Recht seinen Anteil an den Heizkosten um 15% zu kürzen, wobei unklar war, ob die Kürzung von dem Verbrauchsanteil oder der gesamten Heizkosten (Anteil Verbrauch u. Anteil Grundkosten) erfolgen muss.

Streitig war weiterhin, ob der Vermieter eine komplett neue Heizkostenabrechnung nach Quadratmetern erstellen muss und diese Heizkostenabrechnung dann die Basis für die Kürzung in Höhe von 15% darstellt.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bestätigte, dass die vorliegende Heizkostenabrechnung nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht, da der Verbrauch der beiden Nutzergruppen nicht vorerfasst wurde. Die fehlerhafte Verbrauchserfassung führt allerdings nicht dazu, dass der Vermieter eine neue Heizkostenabrechnung nach Quadratmetern erstellen muss.

Grundlage der Kürzung ist die vorliegende Heizkostenabrechnung bzw. die dort für den Mieter ermittelten Gesamtkosten der Wohnung in Höhe von 1.283,10 €.

Praxistipp:

Bei verschiedenen Nutzergruppen sollte stets darauf geachtet werden, dass für jede Gruppe ein separater Erfassungszähler eingebaut wird. So wird gewährleistet, dass eine ordentliche Vorerfassung des Verbrauchs stattfindet und Kürzungen in Höhe von 15% gar nicht erst möglich sind. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ