

Beweislast des Vermieters bei ungewöhnlich hohen Heizkosten – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 07.02.2018, VIII ZR 189/17

I.

Kommt es bei Heiz – oder Stromkosten zu ungewöhnlich hohen Verbräuchen ist es für den Mieter bzw. Verbraucher schwierig sich dagegen zu wehren (siehe auch meinen Beitrag „Beweislast bei ungewöhnlich hohen Verbrauch“). Mit der besprochenen Entscheidung macht es der BGH Mietern bzw. Verbrauchern einfacher, sich gegen exorbitant hohe Verbräuche zu wehren.

II.

1.

Die Beklagten waren Mieter in einer 94 m² großen Wohnung der Klägerin. Die Klägerin verlangte für die Jahre 2013 und 2014 von den Beklagten eine Nachzahlung auf die Heizkosten in Höhe von mehr als EUR 5.000,00. Die Beklagten sollten 42% bzw. 47% der insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten verursacht haben. Die Beklagten wandten sich gegen die Forderung mit dem Argument, die Werte seien nicht plausibel. Sie forderten die Vorlage der Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen. Dem kann die Klägerin nicht nach.

2.

Erst- und zweitinstanzlich hatte die Klägerin mit ihrer Forderung auf Zahlung der Nachzahlung Erfolg. Auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten ändere nach Auffassung der Instanzgerichte nichts daran, dass die Beklagten konkret darzulegen hätten, weshalb die in Rechnung gestellten Heizkosten von EUR 3.492,00 bzw. 3.857,00 der Höhe nicht berechtigt seien. Welche Vorteile die Beklagten aus der Einsichtnahme in die Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen herleiten wollten sei nicht ersichtlich und könnte von ihnen ebenfalls nicht gefordert werden.

3.

Die Beklagten legten Revision zum BGH ein, welcher die Klage nunmehr als derzeit unbegründet abgewiesen hat. Der BGH stellte klar, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter habe. Daher hätten nicht die Beklagten objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte vortragen müssen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergebe. Der von der Klägerin angetretene Zeugen- und Sachverständigenbeweis hätte insoweit erhoben werden müssen. Im Rahmen der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen könnten Mieter auch verlangen, dass ihnen die Einzelverbrauchsdaten anderer eventuell vorhandener Nutzer in dem Mietshaus vorgelegt werden, um sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob diese Werte plausibel seien oder sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestünden. Der Mieter müsse auch kein besonderes Interesse an diesen Belegen aufzeigen; es reiche das allgemeine Interesse, die Tätigkeit des Vermieters zu kontrollieren.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH stellt eine echte Verbesserung für Mieter gegenüber den bisherigen Grundsätzen dar, auf denen noch die Entscheidung des Berufungsgerichts fußte: wollte der Mieter darlegen und beweisen, dass die Heizkosten unplausibel seien, musste er bisher nachvollziehbare Anhaltspunkte hierfür vortragen. Dies stellte sich in der Praxis oftmals als nicht möglich dar: Nur in

Ausnahmefällen war es möglich, Umstände wie beispielsweise nachgewiesene Leitungsverluste zu isolieren, die plausibel Einfluss auf die Verbrauchsdaten haben konnten. Nunmehr dreht sich das Blatt; der Vermieter muss nun darlegen und beweisen, dass die Verbrauchsdaten richtig sind.

2.

Ebenso war es bisher nicht möglich, durch Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten anderer Mieter in dem Objekt Argumente für eine unrichtige Abrechnung zu finden. Regelmäßig weigerten sich Vermieter wie im vorliegenden Fall diese herauszugeben und wurden durch Gerichte bestätigt. Nunmehr hat der BGH klargestellt, dass diese Daten herauszugeben sind.

Für den Vermieter ist dies besonders wichtig, da nach ganz herrschender Auffassung eine unberechtigte Weigerung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu geben dazu führt, dass der Vermieter die Betriebskostennachforderungen (noch) nicht geltend machen kann! Erst wenn er ordnungsgemäß Einsichtnahme ermöglicht hat, fällt das Leistungsverweigerungsrecht des Mieters weg. Da die Vermieterin im entschiedenen Fall die Einsichtnahme verweigert hatte, führte dies nicht nur zur Zurückverweisung und erneuten Entscheidung durch das Berufungsgericht, sondern zur vollständigen Klageabweisung.

Zwar kann die Klägerin nach Ermöglichung der Belegeinsicht zu einem späteren Zeitpunkt erneut Klage erheben können, muss aber die gesamten Kosten des bisherigen Rechtsstreits tragen. Aufgrund des Zeitablaufs bis zu der erneuten Klage könnte auch eine Verjährung der Nachforderungen eingetreten sein.

IV.

1.

Für Vermieter ergibt sich aus der Entscheidung akuter Handlungsbedarf: Ergibt sich aus der Heizkostenabrechnung ein eklatanter Mehrverbrauch gegenüber dem Vorjahr sollten umgehend Maßnahmen ergriffen werden, um die Richtigkeit der Abrechnung zu dokumentieren. Zähler sollten auf jeden Fall aufbewahrt und nicht vernichtet werden. Das Abrechnungsunternehmen sollte mit ins Boot genommen werden. Sind in dem Mietobjekt mehrere Parteien vorhanden sollten die Daten nunmehr so aufbereitet werden, dass sie auf Verlangen dem betreffenden Einzelmietler zur Verfügung gestellt werden können. Eine unberechtigte Verweigerung führt nach der Entscheidung des BGH zum zeitweisen Verlust der Nachforderungen.

2.

Mieter sollten trotz der geringeren Anforderungen des BGH weiter nach Anhaltspunkten und Begründungen für einen exorbitanten Verbrauch suchen. Aus Erfahrungen mit den Instanzgerichten bei anderen Grundsatzentscheidungen des BGH ist anzunehmen, dass auch bezüglich dieser Entscheidung die Instanzgerichte die Anforderungen an den Entlastungsbeweis des Vermieters mehr oder weniger niedrig ansetzen werden. Es wird sich dann als zielführend erweisen, wenn zielgerichtete Hinweise auf die Ursache gegeben werden können. Ebenso sollten Mieter im Rahmen der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen darauf achten, dass ihnen auch die Daten der anderen Mieter vorgelegt werden.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Lesen Sie in diesem Zusammenhang auch meine weiterführende Besprechung unter:

<http://www.welcker-law.de/urteile/Beweislast-bei-ungewoehnlich-hohem-Verbrauch.pdf>