

Vermieter müssen Heizkosten teilweise selber tragen, wenn sie eine unwirtschaftlich arbeitende Heizanlage verwenden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg (AG Hamburg) vom 17.10.2018, 49 C 176/17

I.

Zu den Klassikern im Mietrecht gehört der Streit um Betriebskostenabrechnungen. Nicht selten wird von Mietern der Einwand erhoben, der Vermieter habe bei bestimmten Kosten unwirtschaftlich agiert. Die Entscheidung des AG Hamburg verdeutlicht, dass dieser Einwand jedenfalls dann erfolgreich sein kann, wenn die Heizungsanlage einen zu niedrigen Wirkungsgrad aufweist.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Dieser sieht unter anderem vor, dass Betriebskosten zu zahlen sind. Die Beklagte rechnete unter anderem die Betriebskosten der Jahre 2014 und 2015 ab. Unter anderem haben die Kläger gegen diese Abrechnungen eingewandt, dass die Heizkosten unwirtschaftlich seien. Mit der Klage machen die Kläger Rückzahlung von überzahlten Betriebskosten für das Jahr 2014 in Höhe von EUR 580,29 geltend. Das AG Hamburg hat der Klage stattgegeben. Nach dem im Verfahren eingeholten Sachverständigengutachten stehe fest, dass der Wirkungsgrad der Heizungsanlage lediglich 75% betrage, während vergleichbare andere Heizungsanlagen einen Wirkungsgrad von 90% aufwiesen und dies auch dem allgemein üblichen Standard entspreche. Die Beklagten könnten somit nur die Kosten verlangen, die bei einer wirtschaftlich arbeitenden Anlage angefallen wären. Danach ergebe sich für die Kläger das ausgerichtete Guthaben.

III.

1.

Auch wenn Betriebskosten für den Vermieter im Idealfall durchlaufende Posten sind, bedeutet dies nicht, dass er völlig frei darin wäre, welche Kosten er veranlasst. Vielmehr müssen Vermieter wirtschaftlich vorgehen. Sie können keine Luxuskosten verursachen, nur weil sie selber die Kosten letztlich nicht zu tragen haben.

In der Praxis ist es für Mieter allerdings sehr schwierig, dem Vermieter unwirtschaftliches Handeln nachzuweisen. Die Rechtsprechung sieht die Beweislast hierfür beim Mieter. Es ist daher Sache des Mieters darzulegen und zu beweisen, dass eine bestimmte Leistung des Vermieters auch billiger möglich gewesen wäre. Soll z.B. eingewandt werden, dass der Hausmeister überteuert ist, muss der Mieter von einer ausreichenden Anzahl von Konkurrenzunternehmern Vergleichsangebote einholen. Diese müssen sich auf denselben Leistungsumfang beziehen, wie der Vermieter ihn tatsächlich beauftragt hat.

Nach der überwiegenden Rechtsprechung können sich Mieter auch nicht auf die von Mietervereinen herausgegebenen Betriebskostenspiegel berufen. Die Rechtsprechung sieht diese als ungeeigneten Vergleichsmaßstab an (siehe zur Frage des Wirtschaftlichkeitsgebotes auch meine Beiträge [„Anforderungen eines Wirtschaftlichkeitsgebotes bei der Überprüfung von Gasleitungen und Abrechnung von Dachrinnenreinigung gegenüber Mietern“](#) und [„Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebote unterfallen nicht der Ausschlussfrist für Einwände gegen Nebenkostenabrechnungen“](#)).

2.

Nach der Entscheidung des AG Hamburg liegt aber jedenfalls ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, wenn die Heizungsanlage mit einem Wirkungsgrad arbeitet, der unter dem üblichen Standard liegt (hier 75% statt 90%). Hierbei kommt es aber auch auf das Alter und die Art der Heizungsanlage an.

IV.

Vermieter müssen bei der Veranlassung von Betriebskosten das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten. Unwirtschaftliche Kosten dürfen nicht auf Mieter umgelegt werden. Allerdings müssen Mieter darlegen und beweisen, dass der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat. Dies kann der Fall sein, wenn die Heizungsanlage mit einem zu niedrigen Wirkungsgrad arbeitet. Ob in der Praxis ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorliegt ist oftmals schwierig festzustellen. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.