

Werden Mietwohnungen über Nachtspeicherheizungen mit Wärme versorgt kann die Heizkostenverordnung einschlägig sein – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 30.04.2019, 63 S 214/18

I.

Während Heizkosten zwingend nach der Heizkostenverordnung (HeizKVO) abzurechnen sind (sofern nicht eine der wenigen Ausnahmen eingreift), sind die sonstigen Betriebskostenpositionen frei, insbesondere auch pauschal abrechenbar sind. Insbesondere kann nach der HeizKVO ein Kürzungsrecht des Mieters bestehen. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob auf Nachtspeicherheizungen die HeizKVO anwendbar ist.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Wohnung der Beklagten wird nur durch eine Nachtspeicherheizung mit Wärme versorgt. Einzelverträge werden von den Mietern nicht mit Stromanbietern abgeschlossen. Der von allen Mietern verbrauchte Strom wird über einen Zähler für das gesamte Haus gemessen. Es gibt keine wohnungsbezogenen Zähler.

Für die Abrechnungsperiode 2016 erteilte die Klägerin eine Betriebskostenabrechnung die mit EUR 277,96 endete. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht hat die Klage auf Zahlung von EUR 277,97 abgewiesen. Die HeizKVO sei auch auf Nachtspeicheröfen anzuwenden. Daher hätte verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Dies sei nicht erfolgt, sodass die Beklagten die abgerechneten Heizkosten um 15% kürzen konnten und der Klägerin nach dieser Kürzung kein Zahlungsanspruch mehr aus der Abrechnung zustehe. Das mit der Berufung angerufene LG Berlin hat diese Auffassung bestätigt und die Berufung zurückgewiesen. Sinn und Zweck der HeizKVO sei es Heizenergie dadurch einzusparen, dass der jeweilige Mieter zum Sparen angehalten werden soll, indem ihm die durch ihn verursachten Kosten vor Augen gehalten würden. Daher sei auch bei Nachtspeicheröfen – welche die Funktion der Heizung übernehmen - die Anwendbarkeit der HeizKVO zu bejahen.

Das LG Berlin hat allerdings die Revision zum BGH zugelassen, da diese Frage noch nicht durch den BGH entschieden ist.

III.

1.

In Deutschland ist eine Heizung unerlässlich. Trotz des Klimawandels muss im Herbst/Winter und auch größtenteils im Frühjahr geheizt werden. Während des gesamten Jahres ist die Heizung zur Bereitstellung von Warmwasser notwendig. Kommt es daher an der Heizung zu Defekten, kann auch in den Sommermonaten gemindert werden.

Heizkosten müssen zwingend nach der HeizKVO abgerechnet werden. Nur bei Gebäuden, in denen nicht mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind und eine dieser Wohnungen vom Vermieter selbst bewohnt wird, kann die Geltung der HeizKVO abbedungen werden. Für die ganz überwiegende Anzahl der Mietwohnungen in Deutschland ist daher die HeizKVO zwingend.

Vermieter müssen dann die Mietwohnungen mit Geräten zur Verbrauchserfassung ausstatten. Die Heizkosten sind sodann nach den Vorschriften der HeizKVO verbrauchsabhängig umzulegen. Dabei soll im Regelfall der verbrauchsabhängige Anteil der Kosten mit mindestens 50% und höchstens 70% umgelegt werden und die verbrauchsunabhängigen Kosten zu höchstens 50%, mindestens aber 30%. Die Mietvertragsparteien können durch ausdrückliche Regelung im Mietvertrag auch eine Abrechnung zu 100% nach Verbrauch vereinbaren.

2.

Werden entgegen der Vorschriften der HeizKVO die Kosten der Heizung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, kann den Mietern ein Recht zustehen, den auf sie entfallenden Anteil um 15% zu kürzen.

Vermieter müssen daher um eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu gewährleisten entsprechende Messgeräte installieren. Diese Messinstrumente können kaputt gehen und eine ordnungsgemäße Ablösung daher nicht möglich sein. In diesen Fällen kann der Vermieter die Heizkosten nicht willkürlich festlegen, sondern muss nach den Vorschriften der HeizKVO (siehe § 9a HeizKVO) eine Schätzung vornehmen. Wichtig für den Vermieter: hat der Vermieter zulässig geschätzt muss in der nächsten Abrechnungsperiode wieder nach Verbrauch abgerechnet werden, es kann nicht erneut geschätzt werden.

Beispiel: Vermieter V kann im Abrechnungszeitraum 2019 nicht verbrauchsabhängig abrechnen und schätzt die Heizkosten. Für die Abrechnungsperiode 2020 muss dann verbrauchsabhängig abgerechnet werden und es kann nicht erneut geschätzt werden.

Hat der Vermieter nach einer Schätzung einmalig eine verbrauchsabhängige Abrechnung durchgeführt, ist in der nächsten Abrechnungsperiode bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen der Weg zur Schätzung eröffnet. Im Beispielfall könnte unter der Voraussetzung, dass für 2020 verbrauchsabhängig abgerechnet wurde für die Abrechnungsperiode 2021 wieder eine Schätzung erfolgen. Wichtig: Eine Schätzung ist nur möglich, wenn eine verbrauchsabhängige Schätzung nicht möglich ist. Ist diese möglich, hat der Vermieter kein Wahlrecht zwischen Schätzung und verbrauchsabhängiger Schätzung.

3.

Wichtig sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist die Einhaltung der Eichfrist: bei einem noch gültig geeichten Meßgerät wird nach der Rechtsprechung des BGH vermutet, dass der Verbrauch ordnungsgemäß gemessen wurde. Für den Vermieter ist es daher ausreichend, sich zum Beweis des Verbrauchers auf die Ablesung von dem geeichten Messgerät zu berufen. Berufte sich der Mieter darauf, dass falsch gemessen wurde, muss er den vollen Beweis führen, dass das Messgerät falsch misst. Ist dagegen die Eichfrist abgelaufen, kann der Vermieter zwar grundsätzlich immer noch mit diesem Messgerät den Beweis führen, wieviel verbraucht wurde. Die Beweislast dreht sich dann aber um: bestreitet der Mieter die Richtigkeit des Meßergebnisses muss der Vermieter durch Sachverständigengutachten den Beweis führen, dass trotz Ablaufs der Eichfrist immer noch richtig gemessen wird.

Beispiel: Vermieter V setzt zur Messung des Kaltwasserverbrauchs für die Heizung einen Zwischenzähler ein, dessen Eichfrist am 01.01.2019 abließ. Für das Jahr 2019 misst das Gerät 100 m³. Mieter M behauptet, dass das Messgerät defekt sei und anstatt 100 m³ nur 80 m³ verbraucht worden seien.

Da in dem Beispielfall die Eichfrist abgelaufen ist, muss der Vermieter durch Gutachten beweisen, dass die abgelesenen 100 m³ verbraucht wurden. Wäre dagegen die Eichfrist noch nicht abgelaufen gewesen, hätte der Mieter beweisen müssen, dass statt der abgelesenen 100 m³ nur 80 m³ verbraucht worden seien.

4.

Es ist daher entscheidend, ob die HeizKVO für Nachtspeicherheizungen einschlägig sind. Unter Berufung auf Sinn und Zweck der HeizKVO hat das LG Berlin dies bejaht. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH mit der zugelassenen Revision angerufen wird und falls ja wie er die Frage entscheidet. In der

Zwischenzeit müssen Vermieter damit rechnen, dass auch andere Gerichte sich der Auffassung des LG Berlin anschließen und Mieter dann entsprechende Abrechnungen gegebenenfalls kürzen können.

IV.

Ob die HeizKVO auf Nachtspeicherheizungen anwendbar ist, ist umstritten. Vermieter müssen damit rechnen, dass Gerichte dies bejahen. Auch unabhängig von dieser Frage können Vermieter bei der Heizkostenabrechnung viele Fehler machen, insbesondere wenn keine verbrauchsabhängige Abrechnung möglich war. Anwaltliche Beratung ist dann 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.