

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Fehlender Wärmehähler für Warmwasseranteil

Der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 12. Januar 2022 - VIII ZR 151/20 - hat in der lange umstrittenen Frage entschieden, ob beim Fehlen des vorgeschriebenen Wärmehählers für die Erfassung des Wärmeanteils für die Erwärmung des Warmwassers bei verbundenen Anlagen ein Recht des Mieters zum Strafabzug nach § 12 Abs.1 HeizkV besteht.

Der Sachverhalt

Die Kläger waren Mieter in einem Mehrfamilienhaus. In dem Wohngebäude werden Heizungswärme und Warmwasser zentral durch Bezug von Fernwärme mittels einer Anlage bereitgestellt, bei der die Versorgung mit Wärme mit der Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist. Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge wird nicht mit einem Wärmemengenzähler gemessen.

Der Vermieter hat in den Betriebskostenabrechnungen die Gesamtkosten der Heizungsanlage wegen der fehlenden Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge unter Berufung auf die in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV genannte Formel ersatzweise rechnerisch auf die Kosten für Warmwasser und auf die Heizkosten verteilt.

Die auf diese Weise ermittelten Kosten für Warmwasser und Heizung wurden dann zu 30 % über die Wohnfläche und zu 70 % anhand der Verbrauchswerte auf die Kläger umgelegt, welche mittels den für die Mietwohnung installierten Heizkostenverteiler und dem Warmwasserzähler ermittelt wurden. Die Kläger verlangen nach Abzug von 15 % der Heiz- und Warmwasserkosten eine sich ergebende Rückzahlung.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gibt den Klägern Recht. Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung in diesem Sinne ist nach Auffassung des BGH auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung mit Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler ausgestattet ist, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt. Denn § 9 HeizkostenV stellt insoweit zusätzliche Anforderungen auf.

Da die Regelung des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ihrem Wortlaut nach gerade keine Einschränkung dahin enthält, dass nur bestimmte Arten einer (zu Ungunsten des Mieters erfolgten) nicht verbrauchsabhängigen Erfassung von Heiz- oder Warmwasserkosten durch das Kürzungsrecht des Mieters erfasst sein sollen, ist von ihrem Wortlaut auch eine gegen § 9 HeizkostenV verstoßende Ermittlung der Wärmeverbrauchsanteile umfasst.

Der aufgezeigten Risikoverteilung wird es nicht gerecht, wenn man - wie das Berufungsgericht - eine Abrechnung auch dann als verbrauchsabhängig im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV mit der Folge des Entfallens des dort vorgesehenen pauschalierten Kürzungsrechts ansieht, wenn sie auf einem in § 9 Abs. 2 HeizkostenV geregelten rechnerischen Ersatzverfahren beruht, dessen Voraussetzungen aber nicht gegeben sind.

Praxistipp

In Gebäuden, in denen der vorgeschriebene Wärmehähler nicht installiert ist, sollte schnellstmöglich über eine Nachrüstung entschieden werden. Da der Strafabzug i.H.v. 15 % sich sowohl auf die Heiz-, als auch auf die

Warmwasserkosten erstreckt, kann der Strafabzug zu erheblichen Ausfällen gerade bei den derzeit steigenden Heizkosten führen.

Bei einer kurzfristigen Nachrüstung könnte vertreten werden, dass auf der Grundlage einer Messung für einen Teil des Jahres eine Hochrechnung auf den Gesamtwärmeverbrauch für Warmwasser erfolgen kann.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung zugleich ausgeführt, dass der Strafabzug rechtlich als pauschalierter Schadenersatz anzusehen ist. Dies führt dazu, dass fehlendes Verschulden dem Strafabzug entgegengehalten werden kann. Unter Umständen kann daher bei einem Geräteausfall argumentiert werden, dass dieser bei geeichten Geräten höchst unwahrscheinlich und vom Vermieter nicht verschuldet sei.

Für den neu eingeführten Strafabzug bei Einbau nicht fernablesbarer Erfassungsgeräte ließe sich vertreten, dass die fehlende Lieferbarkeit fernablesbarer Erfassungsgeräte zu einem Verschuldensausschluss führt und demnach ein Strafabzug nicht gerechtfertigt wäre.

Der Strafabzug nach § 12 Abs. 1 setzt voraus, dass der Mieter sich darauf beruft. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, bereits bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung den Strafabzug vorzunehmen. Der Strafabzug erfolgt von Ergebnis der Heizkostenabrechnung und erstreckt sich nicht auf die gesamte Betriebskostenabrechnung. Es handelt sich darüber hinaus nicht um ein Recht zur Minderung der Bruttomiete.

gez. Martin Alter
Rechtsanwalt

