

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Im Anwendungsbereich des § 7 I S. 2 HeizKV ist zu 70% nach Verbrauch abzurechnen**

Der BGH hat heuer in seinem Urteil vom 16.01.2019 entschieden, dass der Mieter einer Wohnung unter den Voraussetzungen des § 7 I S. 2 HeizKV vom Vermieter verlangen kann, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebes der zentralen Heizungsanlage zu 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 I S. 1 HeizKV Gebrauch zu machen.

Denn nach § 12 I S. 1 HeizKV hat der Nutzer, also der Mieter, soweit der Vermieter die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der HeizKV nicht verbrauchsabhängig abrechnet, nur das Recht, bei der aktuell vorliegenden nicht die nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15% zu kürzen.

In dem Fall, über den der BGH heuer zu entscheiden hatte, ging es aber nicht um ein Kürzungsrecht für eine bereits erteilte Abrechnung. Der Mieter wollte vielmehr verhindern, dass künftige Abrechnungen des Vermieters bzgl. des Verbrauchs- und Grundkostenanteils fehlerhaft sind. Der Mieter ist deshalb nicht verpflichtet, weitere fehlerhafte Heizkostenabrechnungen des Vermieters abzuwarten und diese ggf. gemäß § 12 I S. 1 HeizKV zu kürzen. Es geht vielmehr darum, dass der Vermieter eine korrekte Heizkostenabrechnung erstellt.

Denn Zweck der HeizKV ist es, das Verbrauchsverhalten der Nutzer, also der Mieter nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinspareffekte zu erzielen. Durch die Pflicht, den verbrauchsabhängigen Anteil mit 70% zu erfassen, soll der Einfluss des Nutzers, also des Mieters gestärkt und dieser zu sparsameren Verbrauchverhalten angehalten werden.

Die Entscheidung des BGH betrifft hierbei alle Gebäude, in denen gemäß § 7 I S. 2 HeizKV kumulativ als Voraussetzungen vorliegen, dass

- der Wärmeschutzstandard des Gebäudes nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1997 erfüllt
- die Heizung des Gebäudes über eine Öl- oder Gasheizung erfolgt und
- die freiliegenden Leitungen der Heizung überwiegend gedämmt sind.

§ 7 I S. 1 HeizKV regelt, dass von den Kosten der zentralen Heizungsanlage der Gebäudeeigentümer (§6 IV HeizKV) mindestens 50% und höchstens 70% nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilen kann. § 7 I S 2 HeizKV reduziert hingegen diese Wahlmöglichkeit auf Null, wenn bei einem Gebäude die oben aufgeführten Voraussetzungen zutreffen. Dies bedeutet, dass der Vermieter 70% der Kosten nach dem erfassten Wärmeverbrauch verteilen muss. Hält der Vermieter gleichwohl an einem abweichenden Verteilungsmaßstab fest, so kann der Mieter nach der nunmehr ergangenen Entscheidung des BGH gemäß § 556 I S. 1 BGB i. V. m. § 7 I S. 2 HeizKV die Änderung des Verteilungsschlüssels fordern.

Wegen des Vorrangs der HeizKV (§ 2 HeizKV) muss der Mieter für die Änderung nicht erst den Beginn des nächsten Abrechnungszeitraumes abwarten. Zwar ist eine Änderung nach § 6 IV S. 3 HeizKV nur mit Wirkung von Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Davon erfasst ist jedoch nur die Wahl des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 7 I S. 1 HeizKV, aber nicht der zwingend vorgegebene Verteilungsschlüssel des § 7 I S. 2 HeizKV. **Das heisst:** Der Mieter kann die Änderung bereits während der laufenden Abrechnungsperiode verlangen. Dies sogar

rückwirkend nach bereits erteilter Abrechnung, sofern er die Einwendungsausschlussfrist des § 556 III S. 5 BGB beachtet.

Sollten Sie zu einer bereits erstellten bzw. zu einer noch zu erstellenden Heizkostenabrechnung Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 22.05.2019

---