

»» Mietrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0172]

Darf der Mieter die Richtigkeit der Heizkostenabrechnung pauschal bestreiten?

Gem. § 556 BGB kann der Vermieter mit dem Mieter vereinbaren, dass dieser die gem. § 2 Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten trägt und hierauf mit der Miete Vorauszahlungen leistet, über die der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Dies gilt ausdrücklich für Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten gemäß der Heizkostenverordnung. Der Vermieter hat den individuellen Wärmeverbrauch durch Anbringung geeigneter Erfassungsgeseräte zu ermitteln und nach dem vereinbarten Verteilerschlüssel teils verbrauchsabhängig und teils flächenbezogen über die Vorauszahlungen des Mieters hierauf abzurechnen.

Ergeben sich Nachzahlungen zu Lasten des Mieters, so entsteht häufig Streit über die Frage, ob die erfolgte Ablesung und Abrechnung der Heizkosten tatsächlich ordnungsgemäß erfolgte.

Zur Frage, wie konkret die Beanstandungen des Mieters sein müssen und wer die Richtigkeit der Heizkostenabrechnung nachzuweisen hat, nimmt der BGH aktuell Stellung (vgl.: BGH, Urt. v. 7.2.2018 – VIII ZR 189/17).

Der Fall:

Vermieter V verlangt auf der Grundlage der dem Mieter M erteilten Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung. M wendet ein, dass die Nachzahlung zu einem erheblichen Anteil daraus resultiert, dass die Heizkostenabrechnung der Wohnung des M einen nicht nachvollziehbar hohen Anteil an den Gesamtverbrauchswerten zuweise. Ein derart hoher Heizwärmeverbrauch sei nicht plausibel.

M verlangt von V die Vorlage sämtlicher Heizkostenabrechnungen aller übrigen Wohnungen.

Zudem solle V dem M plausibel erläutern, wie es zu einem solch hohen Verbrauch kommen könne. V lehnt dies unter Hinweis auf den Schutz der Daten der übrigen Mieter ab. Zudem müsse M seine Beanstandungen konkretisieren, bevor V ihm Rede und Antwort stehen könne und verklagt M auf Zahlung des Abrechnungssaldos.

Das Problem:

Vorliegend stellt sich die Frage, ob die eher allgemein gehaltenen Einwendungen des Mieters gegen die Heizkostenabrechnung durchgreifen. Schließlich obliegt im Zivilrecht und Zivilprozess demjenigen, der ein Recht in Anspruch nimmt, die sog. Darlegungs- und Beweislast. Dies bedeutet, dass Mieter M, der sich gegen den Zahlungsanspruch aus der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung zur Wehr setzt, grundsätzlich konkret die Gründe oder zumindest die Anhaltspunkte darlegen muss, mit denen er die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung begründen will. Nur in diesem Fall kann sich der Vermieter mit den Argumenten des Mieters auseinandersetzen und diese zu widerlegen suchen.

Nach diesen allgemeinen Grundsätzen hat Mieter M vorliegend zu wenig vorgebracht, um sich mit Erfolg gegen die Nachzahlung zu wehren.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet gleichwohl gegen den Vermieter.

Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat, liege die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige

Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Insofern sei es bereits im Ausgangspunkt verfehlt, dem Mieter die Verpflichtung aufzuerlegen, objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt.

In diesem Zusammenhang kann der Mieter auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Verbrauchsdaten anderer Nutzer beanspruchen.

Für eine Belegeinsicht in die Verbrauchswerte aller anderen Wohnungen genügt schon das allgemeine Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Solange der Vermieter dies verweigert, besteht keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten.

Praxis-Tipp:

Vermietern ist mit Blick auf diese Entscheidung anzuraten, auch allgemein gehaltene Einwendungen gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnung ernst zu nehmen und dem Mieter Einsicht in alle Anrechnungsunterlagen zu gewähren.

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht