

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [341]

Verteilung von Warmwasser mit Wärmemengenzähler

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

BGH, Urteil vom 12.01.2022,
Az. VIII ZR 151/201

Der Fall:

In dem Wohngebäude werden Heizungs- wärme 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 Wärmeenergiezähler gemessen.

Die Beklagte rechnete für die Jahre 2016 und 2017 fristgerecht über die Betriebskosten der Wohnung einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten ab.

In den Betriebskostenabrechnungen wurden 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, die mittels den für die Mietwohnung installierten Heizkostenverteilern und dem Warmwasserzähler ermittelt wurden.

Das Problem:

Zu klären war die noch Streitige Frage, ob dem Mieter bei auch nur teilweise fehlender Erfüllung der Tatbestandsmerkmale des § 9 HeizkostenV das Kürzungsrecht aus § 12 HeizkostenV (15%) zusteht.

In § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV ist geregelt, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem 31.12.2013 mit Wärmemengenzählern zu messen ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem Mieter Recht.

Zur Ermittlung der beiden Anteile am Wärmeverbrauch sieht § 9 Abs. 1 Satz 4 HeizkostenV vor, dass der Verbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage vom gesamten Verbrauch der verbundenen Anlage abzuziehen ist.

Zu diesem Zweck regelt § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem 31.12.2013 mit Wärmemengenzählern zu messen ist.

Da diese fehlen, war dem Vermieter eine den Anforderungen des § 9 Abs. 1 HeizkostenV genügende verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser nicht möglich, was die Kürzung rechtfertigt.

Der Vermieter durfte auch nicht nach der in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV aufgeführten Rechenformel abrechnen, weil

die Messung des Volumens des verbrauchten Wassers durch Warmwasserzähler möglich war.

Das Kürzungsrecht ergibt sich aber auch aus dem Sinn und Zweck der Verordnung (BT-Drs. 494/88 und 570/08): Nach dem Willen des Ordnungsgebers dient die pauschale Berechnung einer vereinfachten Durchsetzbarkeit des im Fall einer nicht den Vorschriften der Verordnung entsprechenden verbrauchsunabhängigen Ermittlung von Heiz- und Warmwasserkosten dem Nutzer zustehenden Kürzungsanspruchs. Beim Kürzungsrecht des Mieters handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch wegen Nichtbeachtung sich aus der HeizkostenV ergebender und als mietvertragliche Nebenpflichten einzuordnender Vermieterpflichten

Praxis-Tipp:

Nach § 9 Abs. 2 HeizkostenV ist die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mit einem Wärmezähler zu messen.

Prüfen Sie den Stand ihrer Anlagen und lassen sich ggf. durch den Messdienstleister zur Aufrüstung und den Ausnahmetatbeständen beraten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ