



WOHNFLÄCHENABHÄNGIGE ABRECHNUNG BEI EINROHR- HEIZSYSTEMEN: KEIN KÜRZUNGSRECHT

07.01.2011 Fachinformation

Das Amtsgericht Brandenburg an der Havel hat mit Urteil vom 7. Oktober 2009 (Az. 34 C 119/08 in NZM 2010, Seite 900) entschieden, dass bei Einrohrheizsystemen, die in den neuen Bundesländern bereits vor dem 1. Januar 1991 installiert wurden, die Heizkosten zwar nicht nach dem Verbrauch, sondern nur entsprechend der jeweiligen Wohnfläche abzurechnen sind. Ein Abzug von 15 Prozent gemäß § 12 Heizkostenverordnung (HeizkostenVO, hier nach § 11 HeizkostenVO) ist in diesen Fällen jedoch nicht vorzunehmen. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien um die Verpflichtung der beklagten Mieter zur Zahlung weiterer Heizkosten. Nach dem Mietvertrag war der Kläger berechtigt, die angefallenen Heizkosten für die Jahre 2006 und 2007 zu berechnen. Die Heizkosten konnten aber nicht, wie erfolgt, zu 70 Prozent nach Verbrauch und zu 30 Prozent nach Wohnfläche anteilig umgelegt werden, da mangels ordnungsgemäßer Verbrauchserfassung insgesamt nach Wohnfläche abgerechnet werden musste. Nach Auffassung des Gerichts konnte der so ermittelte Betrag jedoch nicht nach § 12 Abs. 1 HeizkostenVO um 15 Prozent gekürzt werden. Die Wohnung war mit einem Einrohrheizsystem ausgestattet. Bei derartigen Einrohrheizungen stellt sich das Problem, dass das Heizwasser zunächst sehr viel Wärme abgibt, dass sich die Wärmeabgabe mit zunehmender Länge des Heizungsrohres aber immer mehr verringert. Dies bevorzugt je nach Verteilung die Erdgeschosse oder die Endgeschossobjekte in besonderer Weise, wenn das Heizrohr offen verlegt und nicht oder nur schlecht gedämmt ist. In diesen Mietobjekten reicht es je nach Witterung teilweise schon die vom Heizrohr abgegebene Wärme aus, um in der Wohnung für eine angenehme Temperatur zu sorgen. Dementsprechend geringe Werte zeigen die Heizkostenverteilungs- und Erfassungsgeräte in diesen Wohnungen, während sich bei den weiter entfernten Mietobjekten mit der Entfernung umso höhere Werte einstellen. Dieses Phänomen stellt vor allem in den neuen Bundesländern ein Problem dar, da hier die Zentralheizungen teilweise so konstruiert wurden, dass der Wärmebedarf für eine Wohnung sowohl durch Heizkörper, als auch durch die Rohre der Wärmeleitungen gedeckt wurde. Eine direkte Wärmebedarfsregelung war fast nie vorhanden. Die hierzu bisher ergangene Rechtsprechung stellte insofern darauf ab, dass mangels Anbringung von Heizkostenverteilern auch an dem Einrohrwärmestrang keine ordnungsgemäße Erfassung der Wärmeabgabe vorliege, sodass eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung nicht möglich ist, weswegen nur der Wohnflächenmaßstab gemäß § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB greife. In der Vergangenheit haben die Gerichte daraus auch abgeleitet, dass ein 15-prozentiges Kürzungsrecht besteht. Grundlage dieser Gerichtsentscheidungen war die implizite Annahme, dass die Heizkostenverordnung hier grundsätzlich auch anwendbar sei. Dies ist nach Auffassung des Amtsgerichtes Brandenburg an der Havel jedoch gerade nicht der Fall, da das streitbefangene Gebäude bzw. Mietshaus mit dem Einrohrwärmestrang unstreitig schon Anfang der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts in der ehemaligen DDR errichtet wurde, mithin noch vor dem 1. Juli 1981, vor dem Tag der deutschen Einheit und vor dem 1. Januar 1991. Der Verordnungsgeber hat in § 11 Abs. 1 Nr. 1 lit. b HeizkostenVO (alte Fassung) bzw. § 11 Abs. 1 Nr. 1 lit. c HeizkostenVO (neue Fassung) ausdrücklich die Anwendungen der Regelungen zur Verbrauchserfassung und Kostenverteilung auf solche Räume ausgeschlossen, die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig waren und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann. Von daher findet das Kürzungsrecht im zu entscheidenden Fall keine Anwendung. Das Urteil ist durch Rücknahme der Berufung rechtskräftig geworden. Download des AG-Urteils

Downloads

18E05C6_01-11%20Einrohrheizsysteme

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/wohnflaechenabhaengige-abrechnung-bei-einrohr-heizsystemen-kein-kuerzungsrecht>