

BEI WOHNUNGSLEERSTAND KANN DER ABRECHNUNGSMASSTAB FÜR HEIZKOSTEN NICHT EINSEITIG GEÄNDERT WERDEN

25.05.2004 Fachinformation

Der BGH lässt keine Änderungen des Abrechnungsmaßstabes von Heizkosten bei Leerstand von Mietwohnungen zu. In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter die Grundkosten der Heizung unter Ausklammerung der Flächen, der in dem Objekt leerstehenden Wohnungen berechnet. Nach dem Mietvertrag hatten die Mieter die Heizkosten zu tragen und leisteten dafür monatliche Vorauszahlungen. Der Vermieter klagte auf Zahlung der Nebenkosten und hatte in den unteren Instanzen gewonnen. Das LG Nürnberg-Fürth hatte darauf abgestellt, dass der Vermieter mangels einer vertraglichen Abrede den Verteilerschlüssel nach billigem Ermessen bestimmen könne. Dabei habe er auch § 7 HeizKostV beachtet. Danach sei die Umlegung nach der Fläche der beheizten Räume zulässig. Zu den beheizten Räumen zählten aber nicht diejenigen Räume, die nicht an die Heizungsanlage angeschlossen seien. Hier hatte der Vermieter vorgetragen, dass die Heizkörper in den leerstehenden Wohnungen abmontiert und die entsprechenden Heizstränge abgesperrt worden seien. Der BGH hat auf die Revision hin dieses Urteil des LG Nürnberg-Fürth aufgehoben und zunächst zur weiteren tatsächlichen Feststellung zurückverwiesen. Bereits aus formellen Gründen genüge das vorgelegte Urteil nicht den Anforderungen der Zivilprozessordnung. Darüber hinaus stellte der BGH aber in der Sache fest, dass der Gebäudeeigentümer beim Fehlen einer vertraglichen Regelung den Verteilerschlüssel zwar nach billigem Ermessen (§§ 315, 316 BGB, § 6 Abs. 4 S. 1 HeizKostV) selbst bestimmen könne. Hierbei müsse er aber die zwingenden Vorschriften der Heizkostenverordnung beachten. Abrechnungsmaßstäbe im Sinne des hier allein in Betracht kommenden § 7 HeizKostV sei zum einen der prozentuale Verteilungsschlüssel für die Aufteilung auf die gesamten Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage in einen verbrauchsabhängigen und einen verbrauchsunabhängigen Anteil (sog. Grundkosten). Zum anderen erfolge die Umlegung der Grundkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche oder dem umbauten Raum der beheizten Räume (§ 7 Abs. 1 S. 1 und 2 HeizKostV). Der BGH hält ausdrücklich fest, dass dem Gebäudeeigentümer eine Änderung des einmal gewählten Abrechnungsmaßstabes nach den Bestimmungen der §§ 7 bis 9 HeizKostV aber nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt sei. Eine Änderung nach § 6 Abs. 4 S. 2 HeizKostV komme nur bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung in Betracht. Darüber hinaus muss der Vermieter den Nutzern vor einer Änderung seine Absicht mitgeteilt haben, für künftige Abrechnungszeiträume einen anderen Abrechnungsmaßstab zu wählen. Soweit hingegen den Abrechnungen bisher der Begriff „Wohnfläche“ zugrundegelegt worden sei, könne der Vermieter nicht auf die „beheizte Wohnfläche“ umstellen. Vielmehr entspreche es der Rechtsprechung des BGH, dass der Vermieter bei einer nach § 7 Abs. 1 S. 2 1. Alternative HeizKostV (Gesamtwohnfläche) vorzunehmenden Abrechnung der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten den auf leerstehende Wohnungen entfallenden Anteil selbst zu tragen habe. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 21.01.2004

Downloads

