



ANFORDERUNG AN EINE HEIZ- UND WARMWASSERKOSTENABRECHNUNG

13.09.2005 Fachinformation

Der BGH hat sich in einem grundlegenden Urteil zu den Anforderungen an die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung und zur Zulässigkeit der Bildung von Abrechnungseinheiten geäußert. Der BGH hat sich im Urteil vom 20. Juli 2005 (Akz.: VIII ZR 371/04) mit den Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung beschäftigt. Strittig war insbesondere die Frage, unter welchen Voraussetzungen mehrere Gebäude hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden können. Gleichzeitig hat der BGH, da es sich um preisgebundenen Wohnraum handelte, festgestellt, dass die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3, S. 5 und S. 6 BGB für die Einwendungen des Mieters im preisgebundenen Wohnraum nicht besteht. In dem entschiedenen Fall handelte es sich um preisgebundenen Wohnraum für Bundesbedienstete. Strittig war die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für das Jahr 2001. Diese war nicht für das einzelne Haus, sondern für mehrere, von einer Gemeinschaftsheizung versorgte Häuser erstellt worden. Die Abrechnung enthielt den Erdgasverbrauch in Kilowatt pro Stunde, den Abrechnungsmaßstab sowie die Verrechnung der Vorauszahlung. Des Weiteren enthielt sie eine Formel zur Berechnung des Erdgasverbrauchs. Den Nachzahlungsbetrag aus der im Juni 2002 erstellten Abrechnung zahlte die Beklagte nicht, sondern sie bat um Übersendung verschiedener Rechnungen. Danach beanstandete sie den gewählten Verteilerschlüssel sowie die Erläuterung des Energieanteils für die Aufbereitung des Warmwassers. Auf die Zahlungsklage des Vermieters hin wurde die Mieterin zur Nachzahlung verurteilt. Dieses Urteil wurde vom BGH bestätigt. Die Abrechnung sei ordnungsgemäß, sie entspreche den vom BGH selbst festgelegten Mindestinhalten einer Betriebskostenabrechnung. Sie enthalte eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Vorauszahlungen. Insbesondere könne der Mieter sich nicht darauf berufen, dass mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst worden seien. Der BGH erachtet den Vermieter für berechtigt, nach einer Wirtschafts- oder einer Abrechnungseinheit abzurechnen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist. Hier sei zu berücksichtigen, dass eine hausbezogene Abrechnung gar nicht möglich sei, da mehrere Gebäude durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt wurden. Selbst wenn grundsätzlich die Lagebeschreibung des Mietobjektes zugleich als Bestimmung der Abrechnungseinheit auszulegen sein sollte, könne dies nicht gelten, soweit eine hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich sei. Der BGH hielt ferner die Angabe des Ergasverbrauches in Kilowattstunden und nicht in Kubikmetern auch ohne Angabe des Umrechnungsfaktors für den Heizwert des Brennstoffes für zulässig. Bei Kilowattstunden handle es sich um eine Einheit, auf deren Grundlage die Stadtwerke abgerechnet hätten und mit der der Gasverbrauch üblicherweise nachvollziehbar dargestellt werde. Der Vermieter sei nicht gehalten, im Rahmen der Abrechnung den durchschnittlichen Mieter, bei dem juristische Kenntnisse nicht vorausgesetzt werden können, auf die Vorschrift des § 9 Abs. 2 Heizkostenverordnung (HeizKV) hinzuweisen und ihm die darin enthaltene Berechnungsformel verständlich zu machen. Einer mit dieser Formel erstellten Abrechnung könne nicht entgegengehalten werden, dass sie für einen Mieter nicht mehr nachvollziehbar sei. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des BGH vom 20.07.2005

Downloads

66D2_17-05%20anforderung

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/anforderung-eine-heiz-und-warmwasserkostenabrechnung>