

Führung / Kommunikation

## Bundesgerichtshof: Mieter hat bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der BGH hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (Az. VIII ZR 113/17) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels hat. Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.



Dr. Peter Hitpaß, Referent Wohnungswirtschaft, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Schwerin.

Foto: VNW Berthold Fabricius, Hamburg

Anteil zu kürzen, hieß es. Der BGH hat den Fall an das LG Frankfurt zurückverwiesen. Es muss jetzt klären, ob das Haus die speziellen Voraussetzungen für den 70-Prozent-Schlüssel erfüllt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter beim Abrechnen größere Freiheiten: Er kann zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch bemessen.

Geklagt hat ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Das LG Frankfurt als Vorinstanz war der Ansicht gewesen, dass offen bleiben könne, ob dafür die Voraussetzungen vorliegen. Das Gericht verwies auf das Kürzungsrecht: Demnach kann der Mieter seinen Kostenanteil um 15 Prozent kürzen, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechnet. Dies gelte auch bei falschen Abrechnungen.

Das sah der BGH anders: der Mieter hat Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels. Die Verordnung verpflichte keinen Mieter, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen zu warten, um dann gegebenenfalls seinen

**Dr. Peter Hitpaß**