

BGH stärkt Rechte der Mieter bei Heizkosten

URTEIL Die Heizungen laufen derzeit auf Hochtouren. Viele Vermieter rechneten bisher pauschal ab. Nun entschied Karlsruhe: Es kommt auf den wirklichen Verbrauch an.

KARLSRUHE. Viele Vermieter müssen Heizkosten künftig noch genauer abrechnen. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied gestern, dass nur der tatsächliche Energieverbrauch der Mieter zähle. Bislang haben zahlreiche Besitzer den Bewohnern in Rechnung gestellt, was sie pauschal an die Versorgungsunternehmen gezahlt haben. Millionen Mieter sollten nun ihre Jahresabrechnungen prüfen, empfiehlt der Deutsche Mieterbund.

Dem Urteil lag der Fall einer Mieterin aus Kelkheim in Hessen zugrunde. Sie hatte sich vor Gericht gegen eine Heizkosten-Nachzahlung von 3000 Euro gewehrt. Die Mieterin hatte dies damit begründet, dass die Vermieterin die Heizkosten in dem teilweise leerstehenden Haus aus ihrer Sicht einseitig auf sie abgewälzt hatte. Die Vermieterin hatte die Kosten nach ihren pauschal an das Energieunternehmen im Voraus gezahlten Leistungen berechnet, nicht aber nach dem tatsächlichen Verbrauch der Mieterin.

Nach Ansicht der Karlsruher Richter kann eine solche Heizkosten-Berechnung zu Ungerechtigkeiten führen, weil für die Vorauszahlungen nicht der aktuelle Verbrauch, sondern der des Vorjahres maßgeblich sei. „So müsste ein Mieter, der in einem strengen Winter dort wohnt, unter Umständen nur die Heizkosten für den



Wenn die Heizkosten nach den Abschlagzahlungen berechnet werden, kann ein Mieter Pech haben. Das ist künftig nicht mehr zulässig.

Foto: dpa

HEIZKOSTENABRECHNUNG KRITISCH PRÜFEN

► **Nach dem Urteil** des BGH sollten Mieter einen kritischen Blick auf ihre jährliche Heizkostenabrechnung werfen. Dort sollte eigentlich aufgeführt sein, wie viel Energie im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbraucht wurde.

► **Leicht zu erkennen** ist das für Mieter bei einer Öl-Zentralheizung. In diesem Fall ist in der Regel der Ölstand zu Beginn und am Ende des Abrechnungszeitraums in der Heizkostenabrechnung angegeben.

► **Schwieriger** ist es bei Gaszentral- oder Fernwärmeheizungen, denn hier taucht der tatsächliche Verbrauch in den Abrechnungen nicht immer auf.
► **Mieter** sollten in einem solchen Fall misstrauisch werden, denn dann rech-

net der Vermieter möglicherweise nach dem Abflussprinzip ab. Das heißt, er stellt seine Abschlagzahlungen an den Energieversorger in Rechnung. Mieter können von ihrem Vermieter in diesem Fall eine neue Abrechnung fordern. (dpa)

milden Winter im Jahr zuvor bezahlen – und umgekehrt“, sagte der Vorsitzende Richter Wolfgang Ball.

Der BGH verwies den konkreten Fall zurück an das Landgericht Frankfurt am Main. Dort muss die Vermieterin nun eine korrekte Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch vorlegen. Notfalls müsse der Verbrauch für den Zeitraum geschätzt werden, sagte der Vorsitzende Richter.

Nach der Heizkostenverordnung dürften nur die Kosten der tatsächlich verbrauchten Brennstoffe abgerechnet werden. Eine Berechnung anhand der Vorauszahlungen würde diesem Prinzip nicht gerecht. „Damit würde auch die energiepolitische Zielsetzung der Regelung verfehlt“, sagte Ball. Die Heizkostenverordnung solle zu einem sparsamen Umgang mit Energie motivieren. Auch eine pauschale Kürzung

der Summe um 15 Prozent könne den Mangel bei der Abrechnung nicht beseitigen, entschied der BGH. Die Richter der Vorinstanz hatten noch versucht, die Abrechnung auf diesem Weg zu retten.

Der Deutsche Mieterbund sieht die Position der Mieter durch die Karlsruher Entscheidung gestärkt. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) da-

gegen warnte davor, dass es für Vermieter nun komplizierter werde, Nebenkostenabrechnungen zu erstellen. Denn bei den Kosten für Wasser und Abwasserentsorgung ist eine Berechnung anhand der Vorauszahlungen anders als bei den Heizkosten weiter rechts. Der Verband forderte, die Vorschriften sowohl für Vermieter als auch für Mieter „zu vereinfachen und interessengerecht zu gestalten“. (dpa)