

## **Heizkostenumlegung für ältere, mit Öl- oder Gasheizung versorgte Wohnungen: Verbrauchsfaktor 70% zwingend – kein Spielraum des Vermieters**

BGH, Urteil vom 16. Januar 2019 – VIII ZR 113/17<sup>1</sup>

Grundsätzlich räumt das Gesetz dem Vermieter in der Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV bekanntlich einen gewissen Spielraum bei der Entscheidung ein, ob er den Verbrauchsanteil der Heizkosten für eine Abrechnungseinheit zu 70% oder lediglich zu 50% oder einem Prozentsatz dazwischen auf die Nutzer verteilt. Gleich im anschließenden Satz 2 wird dieser Spielraum jedoch für bestimmte Fallgestaltungen wieder auf „Null“ reduziert – konkret: auf den zwingenden Verbrauchs-Kostenfaktor 70%. Dann stellt sich die Frage, was der sparsame und umweltbewusste Mieter tun kann, wenn sich der Vermieter nicht an diese gesetzliche Vorgabe hält: kann er bereits für den laufenden Abrechnungszeitraum eine „vorschriftsmäßige“ Abrechnung verlangen oder bleibt ihm nur der Behelf einer nachträglichen Kürzung der vorschriftswidrigen Abrechnung um die bekannten 15% nach § 12 Abs. 1 HeizkV? Diese Frage hat der BGH nun mit einem Urteil vom 16. Januar 2019 geklärt.

### Der Fall:

Es geht um die Heizkosten für eine Wohnung in einem offensichtlich bereits etwas älteren Gebäude, das die Voraussetzungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 nicht erfüllt und dessen Heizwärme mit einer öl- oder gasbetriebenen Anlage erzeugt wird. Der Vermieter rechnet die Heizkosten jeweils zu 50% nach Verbrauch und nach der Wohnfläche ab. Der Mieter ist hiermit nicht einverstanden; er verlangt eine Abrechnung zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach der Wohnfläche. Das Amtsgericht hat die entsprechende Klage des Mieters für begründet gehalten, das Landgericht hat sie abgewiesen, weil die Interessen des Mieters durch das Recht, die auf ihn entfallenden Heizkosten wegen der möglicherweise vorschriftswidrigen Abrechnung gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV zu kürzen, gewahrt seien; diese Bestimmung sei bei einer falschen verbrauchsabhängigen Abrechnung entsprechend anzuwenden.

### Die Entscheidung:

Auf die vom Landgericht zugelassene Revision des Mieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das LG zurückverwiesen.

*(1) Der Ausgangspunkt: Der Grundsatz der variablen Verbrauchsabrechnung zu 50% – 70% und die Ausnahme der starren 70%-Quote, § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 HeizkV*

Die grundsätzliche Wahlmöglichkeit des Vermieters hinsichtlich des Abrechnungsschlüssels – mindestens 50%, höchstens 70% nach Verbrauch, der Rest nach Wohnflächenanteil –, wie

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 4. März 2019). Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht.

sie in § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV umschrieben ist, wird im folgenden Satz auf einen „starren“ Verbrauchsanteil von 70% *unter drei Voraussetzungen eingeschränkt*:

- das Gebäude erfüllt nicht die Voraussetzungen der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994,
- es wird mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt und
- die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt.

Die beiden ersten Punkte sind in diesem Verfahren unstrittig, der dritte Punkt noch ungeklärt, aber – entsprechend dem Vorbringen des Mieters – für das Revisionsverfahren als gegeben zu unterstellen.<sup>2</sup>

### *(2) Anspruch des Mieters auf Berichtigung des Abrechnungsschlüssels*

Sind damit die tatsächlichen Voraussetzungen „starren“ 70%-Abrechnung als erfüllt anzusehen, kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter den bisherigen falschen in einen der Bestimmung des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV entsprechenden Abrechnungsschlüssel ändert.

### *(3) Kein Verweis auf das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV*

Das Berufungsgericht hat verkannt, dass es im vorliegenden Fall dem Mieter nicht um eine etwaige nachträgliche Kürzung seiner vorschriftswidrig berechneten Heizkosten geht, sondern um die Unterbindung der falschen Abrechnung bereits für den laufenden Abrechnungszeitraum und die Zukunft. Das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV ist kein Argument für die Auffassung des Berufungsgerichts, der Mieter müsse zunächst einmal die falsche Abrechnung abwarten und könne dann die Rechnung kürzen.

In diesem Zusammenhang betont der BGH den Sinn und Zweck der HeizkV, *das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und dadurch Energieeinspareffekte zu erzielen* – insbesondere durch die feste „Verbrauchsquote“ von 70% in den in § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV genannten Gebäuden.<sup>3</sup> Seine Erwägungen rundet der BGH mit dem – eher als Randbemerkung gemeinten, aber dennoch wichtigen – Hinweis auf die Situation im Wohnungseigentumsrecht ab: Eine unzutreffende Heizkostenabrechnung entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung<sup>4</sup> (mit der Folge, dass der betroffene Wohnungseigentümer eine Änderung des Abrechnungsschlüssels für die Abrechnungseinheit verlangen kann).

---

<sup>2</sup> Rn. 10

<sup>3</sup> Rn. 16

<sup>4</sup> Rn. 18, unter Bezugnahme auf ein Urteil des V. Senats vom 16. Juli 2010 – V ZR 221/09, NJW 2010, 3298, Rn. 15

(4) *Der weitere Verlauf des Verfahrens:*

(a) *Nachholung der Feststellungen zur Dämmung der freiliegenden Wärmeleitungen*

Das Berufungsgericht hat die Frage der Dämmung der freiliegenden Wärmeleitungen für unerheblich gehalten<sup>5</sup> und deshalb hierzu keine Feststellungen getroffen. Dies wird es in der neuen Verhandlung nachzuholen haben, weil davon das dritte Tatbestandsmerkmal des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV (überwiegende Dämmung der freiliegenden Leitungen) und folglich die Anwendung der speziellen starren 70%-Verbrauchsquote abhängt.

Ausdrücklich stellt der Senat sodann klar, dass *an das Vorbringen des Mieters insoweit keine überzogenen Anforderungen* zu stellen sind. Der Vermieter hatte geltend gemacht, der Mieter müsse konkrete Angaben zu den Werten „nach § 14 Abs. 5, Anlage 5 EnEV 2014“ machen. Der schlichten, aber ausreichenden Behauptung des Mieters, dass die Wärmeleitungen nur auf wenigen Metern im Keller freilägen und dort „mit einer sehr dicken Isoliermanschette ummantelt“ seien muss das Berufungsgericht nun nachgehen, ggf. durch einen richterlichen Augenschein.<sup>6</sup>

(b) *Änderung des Verteilungsschlüssels bereits für den aktuellen Abrechnungszeitraum*

Ein abschließender Hinweis des BGH betrifft den Zeitpunkt für die Änderung des Verteilungsschlüssels. Der Vermieter war der Auffassung, der Mieter könne die Änderung nur für die Zukunft, also erst für den nächsten Abrechnungszeitraum verlangen. Dies trifft jedoch lediglich für die – in das Ermessen des Vermieters gestellte – Wahl des Schlüssels innerhalb des Spielraums der Verbrauchsquote von 50% bis 70% gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 HeizkV zu, die nur mit Wirkung zum Beginn eines (d.h. des nächsten) Abrechnungszeitraums zulässig ist (§ 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkV). Hinsichtlich des zwingend vorgegebenen, „starren“ Verteilungsschlüssels von 70% nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV gilt diese zeitliche Einschränkung nicht, sie ist vielmehr bereits für den aktuellen, laufenden Abrechnungszeitraum möglich (und geboten); der Einwand mangelnder Praktikabilität greift nicht durch.<sup>7</sup>

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

.Das Urteil vom 16. Januar 2019 betrifft keinen alltäglichen Fall, seine Begründung ist dennoch in dreifacher Hinsicht bemerkenswert und überzeugend.

(1) *Strikte Auslegung der Bestimmungen der HeizkV*

Die Bestimmungen der HeizkV sind auch in scheinbaren Nebenfragen sauber auszulegen und anzuwenden. Konkret: Wenn § 7 Abs. 1 Satz 2 eine klare, unmissverständliche und zwingende Einschränkung des in Satz 1 dem Vermieter eingeräumten Ermessens enthält, sind weder der Vermieter noch das Gericht befugt, mit einer mehr oder weniger überzeugen-

<sup>5</sup> Rn. 6

<sup>6</sup> Rn., 21

<sup>7</sup> Rn. 22

den Begründung auf das Argument der Möglichkeit einer nachträglichen Kürzung der Abrechnung durch den Mieter „auszuweichen“. Das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV gibt dem Mieter die Möglichkeit, eine bereits vorliegende falsche Abrechnung pauschal um 15% zu kürzen. Es ist aber *keine Entschuldigung für den Vermieter, auch für eine laufende, noch nicht abgeschlossene Abrechnungsperiode einen unzutreffenden Verteilungsschlüssel anzuwenden* mit der Begründung, der Mieter könne ja dann die Abrechnung kürzen.

*(2) Der Sinn des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV: Besonderer Anreiz zur Energieeinsparung*

Wenn es um die Auslegung einer gesetzlichen Bestimmung geht, kommt dem zugrundeliegenden Willen des Gesetzgebers und dem Sinn und Zweck der Vorschrift besondere Bedeutung zu – so auch bei der Auslegung des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV.

Mit der starren Regelung des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV gerade für ältere Gebäude mit relativ hohen Wärmeverlusten (Nichteinhaltung der Anforderungen der WärmeschutzVO von 1994) will der Gesetzgeber mit besonderem Nachdruck den Nutzer zu einem sparsamen Heizverhalten anhalten; dies wirkt sich durch den vorgegebenen hohen Verbrauchsfaktor von 70% bei der Heizkostenabrechnung wesentlich stärker zu seinen Gunsten aus als etwa bei einer Abrechnung jeweils zu 50% nach Verbrauch und dem nicht zu beeinflussenden Faktor der Wohnfläche. Auch dieses Argument spricht für den *Vorrang der speziellen Norm des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkV gegenüber dem allgemeinen Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV*.

*(3) Keine überhöhte Anforderungen hinsichtlich technischer Angaben des Mieters*

Insbesondere für die anwaltliche und gerichtliche Praxis ist der Hinweis des BGH wichtig, dass an technische Angaben des Mieters keine überhöhten Anforderungen zu stellen sind – im vorliegenden Fall etwa zu den Details der Wärmeleitungen oder der Dicke und Wärmeleitfähigkeit der Dämmschicht, wie sie in der Tabelle der Anlage 5 zu § 14 EnEV 2014 genannt sind. Nicht umsonst zitiert der BGH in diesem Zusammenhang das konkrete – und ausreichende – Vorbringen des Mieters mit seiner laienhaften, aber ausreichenden Beschreibung der nur auf wenige Meter freiliegenden Wärmeleitungen und „einer sehr dicken Isoliermanschette“.<sup>8</sup> In dieselbe Richtung geht der Hinweis auf die Möglichkeit des richterlichen Augenscheins als Beweismittel; sollte dies nach Auffassung einer Partei oder des Gerichts nicht ausreichen, bleibt nur die Möglichkeit des Sachverständigengutachtens – allerdings mit seinen u.U. recht erheblichen Kosten.

:

---

<sup>8</sup> Rn. 21