

Zum Thema: Fehlender Wärmemengenzähler

Seit vielen Jahren erstelle ich die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung für mein 4- Familienhaus in Gauting selber. Nun will ein Mieter die Nachzahlung nicht leisten, da die Wärmemenge, welche für die Warmwasserbereitung aufgewendet wird, von mir anhand einer Gleichung ermittelt wird. Kann der Mieter die Nachzahlung verweigern, will Frau Gärtner wissen.



Martina Westner
Rechtsanwältin
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Antwort HAUS + GRUND MÜNCHEN:

Zunächst ist festzustellen, dass die Heizkostenverordnung geändert wurde und seit 1.1.2014 die Verpflichtung besteht, die für die Warmwasserbereitung aufgewendete Wärmemenge durch einen sog. Wärmemengenzähler zu erfassen (§ 9 Abs.2 S.1 HeizKV). Für Zeiträume vor dem 1.1.2014 konnte die Wärmemenge durch eine Gleichung ermittelt werden. Ziel der Verwendung von Wärmemengenzählern ist es, eine exaktere Aufteilung der für die Heiz- und Warmwasserbereitung jeweils benötigten Energie zu erreichen. Der Verbrauch der einzelnen Nutzer wird letztendlich dadurch auch gerechter erfasst und abgerechnet. Ihre Abrechnung, Frau Gärtner, entspricht daher nicht den Bestimmungen der Heizkostenverordnung. Fraglich ist daher, ob Ihre Mietpartei die Nachzahlung komplett verweigern darf, mit dem Einwand, die Abrechnung entspricht nicht den formellen Voraussetzungen der Heizkostenverordnung.

§ 12 Abs. 1 S. 1 HeizKV bestimmt für Fälle, in denen die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser entgegen den Bestimmungen nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, dass dem Mieter ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % zusteht. Das Kürzungsrecht tritt jedoch nicht automatisch ein, sondern der Mieter hat sich darauf zu berufen. Der Abzug erfolgt dann von dem für den Mieter ermittelten Anteil an den Gesamtkosten (LG Potsdam v. 14.9.2017, 4 S 33/17). Durch Kürzung des dem Mieter in Rechnung gestellten Kostenanteils ist die Abrechnung dann formell und materiell nicht zu beanstanden und der Mieter hat diese zu akzeptieren.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.hug-m.de, info@hug-m.de

