ZfIR 2015, A 4

BGH: Umlage von Warmwasserkosten bei hohem Wohnungsleerstand

Der BGH beschäftigte sich mit der Frage, wie Warmwasserkosten auf den Mieter im Falle eines hohen Wohnungsleerstands umzulegen sind (**BGH, Urt. v. 10.12.2014 – VIII ZR 9/14**).

Die Klägerin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, hatte der Beklagten eine Wohnung in einem 28-Familien-Haus in Frankfurt/O. vermietet. Da das Haus im Rahmen der Stadtplanung abgerissen werden sollte, waren Ende 2011 nur noch wenige Wohnungen belegt. Der erhebliche Wohnungsleerstand hatte zur Folge, dass die für eine große Leistung und viele Wohnungen ausgelegte Heizungs- und Warmwasseranlage gemessen an dem geringen Verbrauch der wenigen verbliebenen Mieter nicht mehr kostengünstig arbeitete. Die Klägerin legte von den im Abrechnungsjahr 2011 angefallenen Warmwasserkosten (7 848,61 €) 50 % nach Wohnflächenanteilen um, 50 % der Kosten berechnete sie nach dem Verbrauch. Von dem Gesamtverbrauch im Gebäude (78,220 m^3) entfielen 23,820 m^3 auf die Beklagte. Daraus errechnete die Klägerin einen Verbrauchskostenanteil von 1 195,06 €. Hiervon stellte sie der Beklagten „aus Kulanz“ allerdings lediglich die Hälfte in Rechnung. Die Beklagte weigerte sich, Nachzahlungen zu erbringen, da die Klägerin die Warmwasserkosten aufgrund des hohen Leerstandes im Haus nicht nach Verbrauch, sondern ausschließlich nach der Wohnfläche habe umlegen dürfen.

Die auf Zahlung der Betriebskostennachforderung gerichtete Klage hatte in erster Instanz überwiegend Erfolg. Auf die Berufung der Beklagten änderte das LG das Urteil des AG teilweise ab und wies die Klage insgesamt ab. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte Erfolg.

Der BGH entschied, dass die von der Klägerin vorgenommene Berechnung auf der Grundlage von § 8 Abs. 1 HeizkostenV aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden sei. Auch bei hohen Leerständen bleibe es grundsätzlich bei der gesetzlich vorgegebenen Abrechnung, wonach die Kosten zu mindestens 50 % nach Verbrauch umzulegen sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts komme eine analoge Anwendung von § 9a HeizkostenV nicht in Betracht, denn die in § 9a HeizkostenV geregelten Fälle, in denen aus zwingenden technischen Gründen eine Verbrauchserfassung nicht möglich ist, seien mit dem hier in Rede stehenden Fall einer jetzt unwirtschaftlich arbeitenden Heizungsanlage nicht vergleichbar. Allerdings könne die strikte Anwendung der Vorgaben der HeizkostenV bei hohen Leerständen in Einzelfällen zu derartigen Verwerfungen führen, dass eine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung nicht mehr gegeben ist. Diesen Fällen könne mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden. Ob eine solche Anspruchskürzung geboten ist, um die beiderseitigen Interessen zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen, obliege grundsätzlich der Beurteilung des Tatrichters.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 184/2014 vom 10.12.2014)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG