

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## **Mieter dürfen 15% ihrer Heizkosten bei nicht verbrauchsabhängiger Betriebskostenabrechnung kürzen**

Eine fehlerhafte Heizkostenabrechnung führt zu einem Kürzungsrecht für den Mieter in Höhe von 15%. Der Vermieter ist weder berechtigt noch verpflichtet, eine neue Abrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach der Wohnfläche vorzunehmen.

In § 556a Abs. 1 BGB ist vorgeschrieben, dass die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen ist, sofern die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben.

Gleichzeitig bestimmt § 12 Abs. 1 HeizkostenV, dass dem Mieter ein Kürzungsrecht zusteht, wenn der Vermieter die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet hat. Eine Einschränkung besteht in Häusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen einer der Vermieter selber bewohnt.

Hier ist nach dem Willen des Gesetzgebers eine verbrauchabhängige Abrechnung nicht sinnvoll, da die Kosten für eine Verteilung nach den Vorschriften der HeizkostenV den Spareffekt aufgrund der kleinen Abrechnungseinheiten überschreiten.

Denn Zweck der HeizkostenV ist es, das Verbrauchverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energiespareffekte zu erzielen. Dem Mieter soll durch die verbrauchabhängige Abrechnung der Zusammenhang zwischen dem individuellen Verbrauch und den daraus resultierenden Kosten bewusst gemacht werden.

Der BGH hat in seiner aktuellen Entscheidung vom 20. Januar 2016 deshalb ausgeurteilt, dass eine verbrauchabhängige Abrechnung, auch wenn sie nicht den Vorschriften der HeizkostenV entspricht, einer Abrechnung nach Wohnflächen vorzuziehen sei, da diese den individuellen Verbrauch völlig unbeachtlich lasse. Eine Ausnahme sei nur dann denkbar, wenn überhaupt keine Ermittlung des Verbrauchs vorgenommen worden ist.

Insoweit gehe das Kürzungsrecht der HeizkostenV vor der gesetzlichen Regelung der Abrechnung nach Wohnfläche.

Die Höhe der Kürzung von 15% bemisst sich nach dem auf den Mieter entfallenden Anteil der Koste für Heizung insgesamt.