

Mietwohnungen leer

Darf der Vermieter dann die Heizkosten anders abrechnen?

Mit einem Abrechnungstrick versuchte ein Vermieter, seine Verluste durch leerstehende Mietwohnungen zu verringern. Obwohl er bei der Heizkostenabrechnung seit 1987/1988 stets die Gesamtwohnfläche zugrunde gelegt hatte, rechnete er den Zeitraum 2000/2001 erstmals nach "beheizten Räumen" ab. So wurden seine Mieter auch an den verbrauchsunabhängigen Betriebskosten für die Zentralheizung der leerstehenden Wohnungen beteiligt.

Der von den Mietern angerufene Bundesgerichtshof hielt das für unzulässig (VIII ZR 137/03). Zwar dürfe der Hauseigentümer den Verteilerschlüssel bestimmen. Er könne die Kosten der zentralen Heizungsanlage in einen verbrauchsabhängigen und einen verbrauchsunabhängigen Teil (die so genannten Grundkosten) prozentual aufteilen. Die Grundkosten könne er nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach der Fläche der beheizten Räume umlegen. Den einmal gewählten Abrechnungsmaßstab dürfe er aber nicht willkürlich ändern. Wenn ein Vermieter bei drei Abrechnungen hintereinander die Gesamtwohnfläche zugrunde gelegt habe, sei eine Änderung laut "Heizkostenverordnung" ausgeschlossen. Im Übrigen müsse der Hauseigentümer die Mieter vorher benachrichtigen, wenn er eine Änderung plane. Fest stehe jedenfalls: Rechne ein Vermieter in einem Mehrfamilienhaus nach Gesamtwohnfläche ab, müsse er den auf leerstehende Wohnungen entfallenden Anteil der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten selbst tragen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mietwohnungen-leer>