

## Kauf oder Leasing von Verbrauchserfassungsgeräten für Heizung und Warmwasser

Nach § 4 der Heizkostenverordnung hat der Vermieter grundsätzlich die Pflicht zur Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser. Die Mieter haben dies zu dulden. Allerdings steht ihnen ein Widerspruchsrecht zu, wenn der Vermieter diese Geräte nicht kauft, sondern **mieten oder leasen** will. Da Miet- bzw. Leasingkosten den betroffenen Mieter erheblich stärker belasten, als dies beim Kauf der Geräte der Fall wäre, sieht die HeizkostenVO im § 4 Abs. 2 folgende Regelung vor: „*Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht.*“

Die Mitteilung des Vermieters muss mindestens enthalten: die Geräteart, die monatlichen Mietzins/Leasing-raten und die Laufzeit des Vertrages. Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, den Mieter durch eine Gegenüberstellung der Kosten beim Kauf und beim Leasing auf die höhere Belastung aufmerksam zu machen (AG Hamburg v. 25.1.1994 - 47 C 170/93 -).

Wenn also Mieter eine Mitteilung ihres Vermieters erhalten, wonach Wasserzähler und Heizkostenverteiler geleast oder gemietet werden sollen, ist Vorsicht geboten. Denn wenn dies kommentarlos zur Kenntnis genommen wird, also nicht ausdrücklich schriftlich und unter **Wahrung der Monatsfrist** widersprochen wird, können sich die Betroffenen im Nachhinein gegen die Umlage dieser Kosten bei der Betriebskostenabrechnung womöglich nicht mehr wehren.

Nach der hier vertretenen Auffassung beginnt die Monatsfrist nicht zu laufen, wenn auf das Widerspruchsrecht nicht hingewiesen worden ist. In diesem Fall kann der Widerspruch noch bis zur Anbringung der gemieteten Geräte erklärt werden (**strittige Rechtslage**, wie hier Lammel, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 4 HeizkV, RN 29).

Streitig ist, ob der Gebäudeeigentümer dieses Verfahren nur bei der ersten Installation von Erfassungsgeräten durchführen oder vor jeder Anmietung erneut einhalten muss. Nach zutreffender Auffassung ist die Mitteilung immer notwendig, wenn der Vermieter neue Erfassungsgeräte anmieten will (so AG Rüdesheim, Urt. v. 26.9.2006 - 3 C 447/05 -, str.).

Hat der Vermieter die Ankündigung nach § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenVO **unterlassen**, können Mietkosten für Heizkostenverteiler in der Heizkostenabrechnung nicht geltend gemacht werden (vgl. BGH v. 28.9.2011 – VIII ZR 326/10 -, LG Berlin v. 7.3.2000 - 65 S 352/99 -; AG Schöneberg v. 5.4.2012 - 106 C 451/11 -, MM 1+2/15, 38; AG Tiergarten v. 30.8.2012 - 608 C 15/12 -), es sei denn der Mieter hat der Anmietung dieser Erfassungsgeräte ausdrücklich zugestimmt. Eine Zustimmung durch schlüssiges Verhalten ist jedoch nicht etwa darin zu sehen, dass der Mieter die Abrechnungen in den vergangenen Jahren, die ebenfalls die Mietkosten für die Verteiler enthielten, akzeptiert hat (vgl. LG Berlin v. 17.3.2000 - 65 S 352/99 -). § 4 Abs. 2 HeizkostenVO gibt von seinem Wortlaut

her keinen Anlass dafür, dass im Falle der Verletzung der Mitteilungspflicht, diese später **nachgeholt** werden könne und die Folgen der Verletzung für die Zukunft geheilt werden könnten. Dieses gilt erst recht für eine konkludente Nachholung der Pflichtangaben in späteren Heizkostenabrechnungen. Die Mitteilung des § 4 Abs. 2 HeizkostenVO verlangt eine einheitliche und für den Mieter unmissverständliche Angabe. Denn andernfalls ist er nicht in der Lage sein Widerspruchsrecht nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO sachgerecht auszuüben (AG Schöneberg v. 5.4.2012 - 106 C 451/11 -, MM 1+2/15, 38).

Unter der **Mehrheit der Nutzer** versteht der Gesetzgeber, dass pro Wohnung eine Stimme zählt und mindestens eine Stimme mehr als die Hälfte aller Nutzer widersprochen haben. Problematisch wird der Überblick für die Mieter, wenn Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften als Grundlage für diese Mehrheitsfindung nicht die einzelnen betroffenen Häuser bzw. Aufgänge, sondern die sog. Wirtschaftseinheiten heranziehen. In den Wirtschaftseinheiten werden häufig große Wohneinheiten, beispielsweise mehrere Wohnblöcke mit zum Teil Tausenden von Wohnungen zusammengefasst. In diesem Falle wird eine Verständigung unter den Mietern erschwert bzw. unmöglich und für die Betroffenen nicht mehr nachvollziehbar, ob eine Mehrheit dem Leasing- oder Mietverfahren widersprochen hat. Um so dringlicher ist in diesen Fällen eine gegenseitige Information der Mieter über die zu erwartenden Folgen der Maßnahme.

**Hier ein Beispiel:** Preis für gekaufte Warmwasserzähler ca. 25,- € bis 40,- €, die gemäß § 559 BGB zu 8 % auf die Jahresmiete umgelegt werden dürfen = 2,00 € bis 3,20 € pro Jahr = 0,17 € bis 0,27 € pro Monat. Dagegen: ca. 12,- € bis 18,- € jährliche Leasingkosten, die im Rahmen der Betriebskosten gänzlich auf die Miete umgelegt werden dürfen und damit eine monatliche Belastung von ca. 1,- € bis 1,50 € ausmachen würden.

Zur Erfüllung seiner Informationspflicht reicht es nicht aus, wenn der Vermieter einen allgemein an die Nutzer adressierten Aushang im Bereich der Hausbriefkästen („Schwarzes Brett“) anbringt, da es sich bei der Mitteilung des Vermieters nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung handelt, die - wenn sie nicht in Anwesenheit des Mieters abgegeben wird - diesem nicht durch bloßen Aushang am im Eingangsbereich des Hauses installierten Hausbriefkasten zugehen kann (AG Neuss v. 17.6.94 - 36 C 85/93 -).

**Bitte informieren Sie ggf. auch Ihre Mitmieter von diesem Sachverhalt und wenden Sie sich mit Ihren Fragen an die Beratungsstelle des Berliner Mieterverein e.V..**

