

## Heizkostennachzahlung nicht geschuldet

### **Klarheit bei Heizkostenabrechnungen im Wohnpark Staaken?**

Mit Datum vom 3. September 2015 ist das Urteil des Spandauer Amtsgerichts mit dem Geschäftszeichen: 6 C 71/15 ein deutliches und wirksames Zeichen im Bezug auf die Abrechnungsproblematik bei den Heiz- und Warmwasserkosten, in dem von 740 Mietern bewohnten Wohnpark Staaken.

Die Vermieterin hat ihre ehemaligen Mieter auf Zahlung des Nachzahlungsbetrages verklagt und das Gericht hat die Klage abgewiesen. Wegen der rechtlichen Bedeutung hat der Richter jedoch die Berufung zugelassen, so dass das Urteil noch nicht rechtskräftig ist. In seiner Entscheidung hat der Richter festgestellt, dass die Klägerin keinen Zahlungsanspruch habe, weil sie aus der Heizkostenabrechnung keine Nachforderung für sich herleiten könne. In der Heizkostenabrechnung habe die Klägerin pauschal die gesamten Kosten der Wärmelieferung auf die Mieter umgelegt. Hierzu sei sie nicht berechtigt. Weder griffe § 556c Abs. 1 BGB als Anspruchsgrundlage noch ermögliche der Mietvertrag eine solche Vorgehensweise, da verschiedenen Verweisungsnormen im Mietvertrag nicht miteinander in Einklang zu bringen seien. Jedenfalls führte dies zu einer Unklarheit, die gem. § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten der Vermieterin ginge.

Der gesamte Urteilstext liegt uns vor und kann gegebenenfalls zur Verfügung gestellt werden.

Der zugelassenen Berufung sehen wir als Verbraucherschützer gelassen entgegen, denn bereits 2007 hat der BGH der grundsätzlich möglichen Umlage der gewerblichen Wärmelieferung durch den Verweis auf die Anlage 3 zur 2. Berechnungsverordnung einen Riegel vorgeschoben, in dem er die jeweils konkrete vertragliche Abrede als vorrangig ansah (Urteil vom 21.7.2007 VIII ZR 244/06), so dass das Urteil des Spandauer Amtsgerichts und damit die erfolgreiche Klageabweisung bestand haben dürften.