

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Kein Warmwasserstopp trotz drastischer Gaspreisentwicklung

In der Vergangenheit war eine drastische Energiepreissteigerung zu verzeichnen, welche auch auf Mietvertragsverhältnisse Auswirkungen hatte. So hatte auch kürzlich das Amtsgericht Frankfurt am Main über eine vermierterseitig angeordnete Gaseinstellung zu entscheiden.

Sachverhalt

Zwischen den streitenden Parteien besteht ein Mietvertrag. Die beklagte Vermieterin erteilte Anfang Juni die Umlageabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2020 und 2021. Hierbei wurde zugleich mitgeteilt, dass der Gasbezug zum 01.07.2022 eingestellt werde, da eine Kostensteigerung von 500 % zu verzeichnen ist. So mussten die klagenden Mieter seit 30.06.2022 feststellen, dass kein Warmwasser in der Wohnung mehr verfügbar ist. Die Mieter forderten daraufhin unverzüglich die sofortige Wiederherstellung

Die klagenden Mieter beehrten im einstweiligen Rechtsschutzverfahren die Wiederherstellung der Warmwasserversorgung. Dem entsprach das Amtsgericht und ordnete die sofortige Wiederherstellung der Warmwasserversorgung an. Gegen diesen Beschluss legte die beklagte Vermieterin Widerspruch ein. Der Widerspruch wurde damit begründet, dass bei einer 500 %-igen Erhöhung des Gaspreises der Mieter vor hohen Nachforderung zu schützen ist und dies die sofortige Einstellung rechtfertige.

Mit Erfolg?

Rechtslage

Der Widerspruch ist erfolglos.

Gemäß dem geschlossenen Mietvertrag haben die klagenden Mieter einen Anspruch auf Heizung und Warmwasser. Die drastisch steigenden Gaspreise führen zu keiner anderen Bewertung. Dem Vermieter, der für die Kosten des Gases in Vorleistung treten muss, wäre es möglich auf Grundlage der aktuellen Abrechnung unter Berücksichtigung einer Erhöhung der Verbrauchskosten die Vorauszahlungen für die Zukunft zu erhöhen.

Jegliche Reduzierung der Heizung oder des Warmwassers ist unzulässig und stellt eine Vertragsverletzung dar. Auch der Verweis auf alternative Möglichkeiten der Beheizung oder Wassererwärmung ist unzulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Alternativen kostengünstiger wären. Zudem ist die Unterbrechung der Warmwasserzufuhr zugleich eine Besitzbeeinträchtigung durch verbotene Eigenmacht. Die Kläger haben daher auch einen Anspruch auf Besitzschutz.

Praxistipp

Hingegen werden Betriebskostenvorauszahlungen monatlich vom Mieter als Vorleistungen auf die Nebenkostenabrechnung, welche der Vermieter am Ende einer Abrechnungsperiode erstellt, geleistet. Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ist möglich, wenn drei grundsätzliche Bedingungen erfüllt sind: Es wurde eine Betriebskostenabrechnung erstellt, die Abrechnung entspricht sowohl formell als auch inhaltlich den gesetzlichen Vorgaben, es gibt im Mietvertrag keine Klausel, die eine Anpassung der Vorauszahlung ausschließt.

Liegen diese Voraussetzungen vor, kann die Höhe der monatlichen Abschläge auf das notwendige Niveau angepasst werden. Eine unterjährige Anpassung, auch auf Grund extrem steigender Energiepreise, ist gesetzlich nicht vorgesehen. Dies wird in § 560 Abs. 4 BGB eindeutig geregelt. Eine unterjährige Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen wäre nur möglich, wenn Mieter und Vermieter hierüber übereinstimmend eine Vereinbarung abschließen.

Urteil des AG Frankfurt/Main vom 26.07.2022 - 33 C 2065/22

Michelle Freitag
Rechtsanwältin

