## Neues aus der Rechtsprechung

- **Bruttowarmmiete unzulässig**: Mieter und Vermieter hatten hier eine Bruttowarm- bzw. Inklusivmiete vereinbart. Trotzdem rechnete der Vermieter die Heizkosten verbrauchsabhängig ab und forderte von den betroffenen Mietern eine Nachzahlung in Höhe von 1.572,01 Euro. Zu Unrecht, wie das Landgericht Potsdam (13 S 72/14) jetzt entschied. Die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete oder Inklusivmiete, bei der die Heizkosten in der Miete schon enthalten sind, ist rechtlich unzulässig. Die Heizkostenverordnung schreibt eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung für zentral beheizte Gebäude zwingend vor. Die Unzulässigkeit der hier getroffenen Vertragsvereinbarung führt aber nicht dazu, dass der Vermieter die in der Vergangenheit angefallenen Heizkosten jetzt verbrauchsabhängig abrechnen darf. Der Vermieter ist lediglich berechtigt, für die Zukunft die Struktur des Mietvertrages den verbindlichen Regelungen der Heizkostenverordnung anzupassen. Das aber setzt voraus, dass der Vermieter zuerst die vereinbarte Miete reduziert, der in der Miete enthaltene Heizkostenanteil ist herauszurechnen. Notfalls muss ein Sachverständiger diesen Heizkostenanteil ermitteln, erst dann dürfen / müssen die Heizkosten separat abgerechnet werden.

- **Baumfällkosten**: Die Kosten für das Fällen beispielsweise einer Kastanie sind keine Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen, entschied das Amtsgericht Hamburg-Blankenese (531 C 227/13). Das Entstehen dieser meist hohen Kosten ist für den Mieter überraschend und nicht kalkulierbar. Aufgrund der jahrzehntelangen Lebensdauer von Bäumen muss ein Mieter nicht damit rechnen, plötzlich und unvorhersehbar in einem Jahr mit derartigen Kosten belastet zu werden. Insbesondere erfüllen derartige Baumfällkosten aber auch nicht den Betriebskostenbegriff, wonach Betriebskosten regelmäßig wiederkehrende Kosten sind. Baumfällkosten sind keine laufend entstehenden Kosten und nicht vergleichbar mit beispielsweise den Kosten einer Öltankreinigung, die alle 5 Jahre anfallen.

## Aktuelle Infos

- **Beratungsstatistik 2014**: Mehr als 1,1 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristen der 320 örtlichen Mietervereine im letzten Jahr durchgeführt. 96,9 % aller Beratungsfälle wurden dabei außergerichtlich erledigt. Beratungsthema Nr. 1 waren wie im Vorjahr die Betriebskosten. Hier sind die Beratungszahlen noch einmal leicht angestiegen, auf jetzt 34,3 %. Heizkosten und Nebenkosten sind somit nach wie vor das dominierende Rechtsberatungsthema in den Mietervereinen. Das zweithäufigste Beratungsthema sind „Wohnungsmängel“, also Fragen zu Reparaturen, Mietminderung usw. 18,8 % aller Rechtsberatungen drehen sich um dieses Thema. Unter „allgemeine Vertragsangelegenheiten“, 13,3 % aller Rechtsberatungen, fallen Fragen zu Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis und Beratungen beim Abschluss des Mietvertrages. Vierthäufigstes Beratungsthema sind mit 9,5 % Mieterhöhungen. Es folgen Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Mieterkündigung, Modernisierung, Vermieterkündigung und Umwandlung/Eigentümerwechsel.

- **Hartz IV-Empfänger zahlen bei der Miete mit**: Eigentlich sollen die Jobcenter bei Hartz IV-Empfängern zur Deckung der Miet-und Heizkosten aufkommen. Nach einer Übersicht der Bundesagentur für Arbeit mussten die Bedarfsgemeinschaften im vergangenen Jahr aber rund 620 Millionen Euro aus ihren Regelleistungen für die Unterbringung beisteuern. Das sind rund 4 Prozent der Wohnkosten. Zwischen den tatsächlichen Wohnkosten und den anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung liegen danach im Durchschnitt 197 Euro im Jahr. Von Land zu Land gibt es aber deutliche Unterschiede. Der Anteil in Rheinland-Pfalz liegt mit 285 Euro im Jahr am höchsten. Auch im Saarland und in Bayern müssen die Hartz IV-Empfänger überdurchschnittlich viel für ihre Wohnkosten aufbringen, dort liegen die Anteile bei 269 bzw. 245 Euro im Jahr. Die Kosten müssen letztlich aus den Regelleistungen bezahlt werden.

## Mieter-Tipp

### Wohngeld

Im Januar 2016 tritt das neue Wohngeldgesetz in Kraft. Im Durchschnitt steigen die Wohngeldleistungen um 39 %. Rund 870.000 Haushalte werden von dieser Reform profitieren. Wohngeld kommt aber nicht von allein ins Haus, Mieter müssen einen entsprechenden Antrag stellen, am besten so schnell wie möglich, denn Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Zuständig ist die Wohngeldstelle bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung. Nur wer bisher schon Wohngeld erhalten hat und die Voraussetzungen weiterhin erfüllt, muss keinen neuen Antrag stellen. Hier kommt die Erhöhung automatisch.

DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr mehr...

DMB-Broschüre
**Die zweite Miete**
96 Seiten, 6 €
mehr...

**Mieterlexikon 2015/2016**
720 Seiten, 13,- €
mehr...

**DMB-Info e.V.**
**Mieterbund24**
**Littenstraße 10**
**10179 Berlin**
**Telefon: 030 / 2 23 23 – 0**
**Telefax: 030 / 2 23 23 - 100**
**mieterbund24.de**