

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung unter Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe nach VDI rechtmäßig

Heizkostenverteiler können im Wesentlichen nur die Wärme erfassen, die die Heizkörper freisetzen. Wärme, die von ungedämmten Rohrleitungen abgegeben wird, bleibt weitgehend unberücksichtigt. Da sich aber die Umlage der verbrauchsabhängig zu verteilenden Heizkosten nach dem erfassten Verbrauch richtet, kommt es zu Verzerrungen und Ungereimtheiten. In diesen Fällen kann nach der Heizkostenverordnung im Ergebnis auf eine Regelung des VDI (Verein Deutscher Ingenieure) zurückgegriffen werden, die die Rohrwärmeabgabe bei der Kostenverteilung berücksichtigt. Diese Praxis bestätigte jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 193/14): Nach der Heizkostenverordnung kann der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deshalb ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch wird dann dem einzelnen Nutzer als erfasster Wärmeverbrauch zugeordnet. Das Beiblatt „Verfahren zur Berücksichtigung der Rohrwärmeabgabe“ der VDI-Richtlinie 2077 enthält die nach der Heizkostenverordnung geforderten anerkannten Regeln der Technik. Eine Verweisung in einem Gesetz oder in einer Verordnung auf entsprechende Regeln der Technik ist, so der BGH, zulässig.

## Aktuelle Infos

- **Mietspiegel:** Der Berliner Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel. Ein Mitte Mai dieses Jahres veröffentlichtes Urteil des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg, das dem Berliner Mietspiegel 2013 absprach, ein qualifizierter Mietspiegel zu sein, löste einen Sturm im Wasserglas aus. Das Urteil hat aber praktisch keine Auswirkungen. Die Mieter haben zwischenzeitlich Berufung eingelegt. Entscheiden wird über diese Berufung die 18. Kammer des Landgerichts Berlin. Die hatte schon am 20. April 2015 über den Mietspiegel geurteilt. Ergebnis: Der Berliner Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel (LG Berlin 18 S 411/13). Fazit: Der Berliner Mietspiegel kann weiterhin zur Begründung und Kontrolle von Mieterhöhungen herangezogen werden. Außerdem kann der Mietspiegel genutzt werden, um abzuklären, ob der Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages die Grenzen der Mietpreisbremse eingehalten hat. Vermieter oder Eigentümerverbände, die das Amtsgerichtsurteil "feierten", müssen umdenken.
- **Bestellerprinzip, 1. Teil:** Seit dem 1. Juni 2015 gilt flächendeckend in Deutschland bei der Wohnungsvermittlung das Bestellerprinzip. Wer den Makler bestellt, muss zahlen. Mieter werden ab 1. Juni nur noch in Ausnahmefällen die Maklerprovision übernehmen müssen. Bisher war es dagegen üblich, dass der Vermieter den Makler beauftragte, der Mieter ihn aber bezahlen musste. Sobald sich der Wohnungssuchende an einen Makler gewandt hatte, lies der sich eine Vereinbarung unterschreiben oder es kam ein mündlicher Vertrag zustande, wonach der Makler berechtigt war, die Provision vom Mieter zu fordern. Jetzt gibt es das Bestellerprinzip. Das funktioniert nach dem Motto: „Wer bestellt, der zahlt“. Das bedeutet: Wendet sich der Vermieter an einen Makler und erteilt ihm den Auftrag, einen Mieter für seine Wohnung zu suchen, muss der Vermieter den Makler auch bezahlen. (Fortsetzung folgt.)

## Mieter-Tipp

### Wohnungsbesichtigung

Der Mieter ist bei bestehender Verkaufsabsicht des Vermieters verpflichtet, die Besichtigung seiner Wohnung durch Kaufinteressenten zu gestatten. Der Mieter ist aber nicht verpflichtet, die Fertigung von Fotos der Innenräume seiner Wohnung zwecks Verwendung für Kaufangebote im Internet zu dulden, entschied das Amtsgericht Schweinfurt (Az.: 21 C 987/13).



**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...](#)