

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Mieter hat Anspruch auf korrekte Heizkostenabrechnung und richtigen Verteilungsmaßstab

Nach der Heizkostenverordnung muss der Vermieter die Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen, das heißt in der Regel zwischen 50 und 70 Prozent verbrauchsabhängig und die restlichen 30 bis 50 Prozent nach einem verbrauchsunabhängigen Maßstab, zum Beispiel nach Quadratmetern. Der Vermieter kann den Verteilungsmaßstab einmal festlegen und ist dann normalerweise daran gebunden.

Von diesem Grundsatz gibt es eine Ausnahme: Der Vermieter muss zwingend 70 Prozent der Heizkosten verbrauchsabhängig abrechnen, wenn das Gebäude nicht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1994 entspricht, es mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt wird und es im Haus frei liegende Wärmeleitungen gibt, die überwiegend gedämmt sind.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter trotz Vorliegens der o.g. Voraussetzungen nur 50 Prozent der Heizkosten nach Verbrauch abgerechnet. Das Landgericht Frankfurt am Main entschied, in derartigen Fällen könne der Mieter 15 Prozent der Heizkosten kürzen, also entsprechend weniger zahlen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 113/17) entschied dagegen, dass der Vermieter korrekt abrechnen und den richtigen Verteilungsmaßstab wählen müsse. Ein 15-prozentiges Kürzungsrecht habe der Mieter, wenn der Vermieter entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung überhaupt nicht verbrauchsabhängig abrechnet. Wählt er aber den falschen Verteilungsmaßstab, habe der Mieter einen Anspruch auf eine Änderung des Verteilerschlüssels.

## Aktuelle Infos

- **Wohngelderhöhung kommt:** Das Wohngeld, der staatliche Zuschuss zum Wohnen, soll ab 1. Januar 2020 steigen. Vier Jahre nach der letzten Wohngeldreform bzw. -erhöhung hat die Bundesregierung jetzt einen entsprechenden Referentenentwurf vorgelegt. Danach werden das Leistungsniveau des Wohngeldes und die Einkommensgrenzen angehoben. Die regional gestaffelten Miethöchstbeträge steigen um 8,2 bis 10,2 Prozent und für besonders teure Städte und Kreise wird eine neue Mietstufe VII mit entsprechenden Miethöchstbeträgen eingeführt. Während 33 Städte und Kreise aus Bayern von dieser neuen Mietstufe VII profitieren, werden im Rest Deutschlands nur 5 Städte und Kreise die Mietstufe VII erhalten. Problematisch ist auch, dass mehr als 150 Städte und Kreise in eine niedrigere Mietstufe eingruppiert werden. Folge ist, dass das Wohngeld hier kaum oder gar nicht steigen wird, schlimmstenfalls sogar weniger Wohngeld ausgezahlt werden wird. Die Bundesregierung rechnet mit 660.000 Haushalten, die ab 2020 von der Wohngelderhöhung profitieren können. Bund und Länder stellen für 2020 zusammen 1,185 Milliarden Euro zur Verfügung.
- **Vonovia stößt Beteiligung an Deutschen Wohnen ab:** Im Rahmen eines vergeblichen Übernahmeversuchs Ende 2015/Anfang 2016 hatte die Vonovia eine Beteiligung an der Deutschen Wohnen in Höhe von rund 16,8 Millionen Aktien erworben. Der Gesamtkaufpreis betrug angeblich 405,3 Millionen Euro. Jetzt, wo die Aktie der Deutschen Wohnen zwischen 41,50 und 41,75 Euro kostet, verkaufte die Vonovia ihre Aktienbestände für insgesamt 700 Millionen Euro.
- **Bundesregierung beschließt BAföG-Reform:** Die Bundesregierung hat eine Reform des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (BAföG) beschlossen. Danach steigen die Bedarfssätze in zwei Stufen, zum Wintersemesterbeginn 2019 und zu 2020 von heute 735 Euro auf 861 Euro. Der Wohnzuschlag steigt von derzeit 250 auf 325 Euro. Der Zuschlag zur Krankenversicherung steigt von 71 auf 84 Euro und der Zuschlag für die Pflegeversicherung von 15 auf 25 Euro.

## Mieter-Tipp

### Fototapete

Die Kosten für das Entfernen einer Fototapete (in beige Ton mit dem Motiv einer gemauerten Wand) sowie die Neutapezierung hat der Mieter nach dem Auszug zu erstatten, weil die sehr unruhige Wandgestaltung nicht dem Geschmack eines Durchschnittsmieters entspricht (AG Pinneberg 84 C 141/17).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



**Neu · Neu · Neu**  
**Das Mieter-Handbuch**  
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
**2018/2019**  
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)