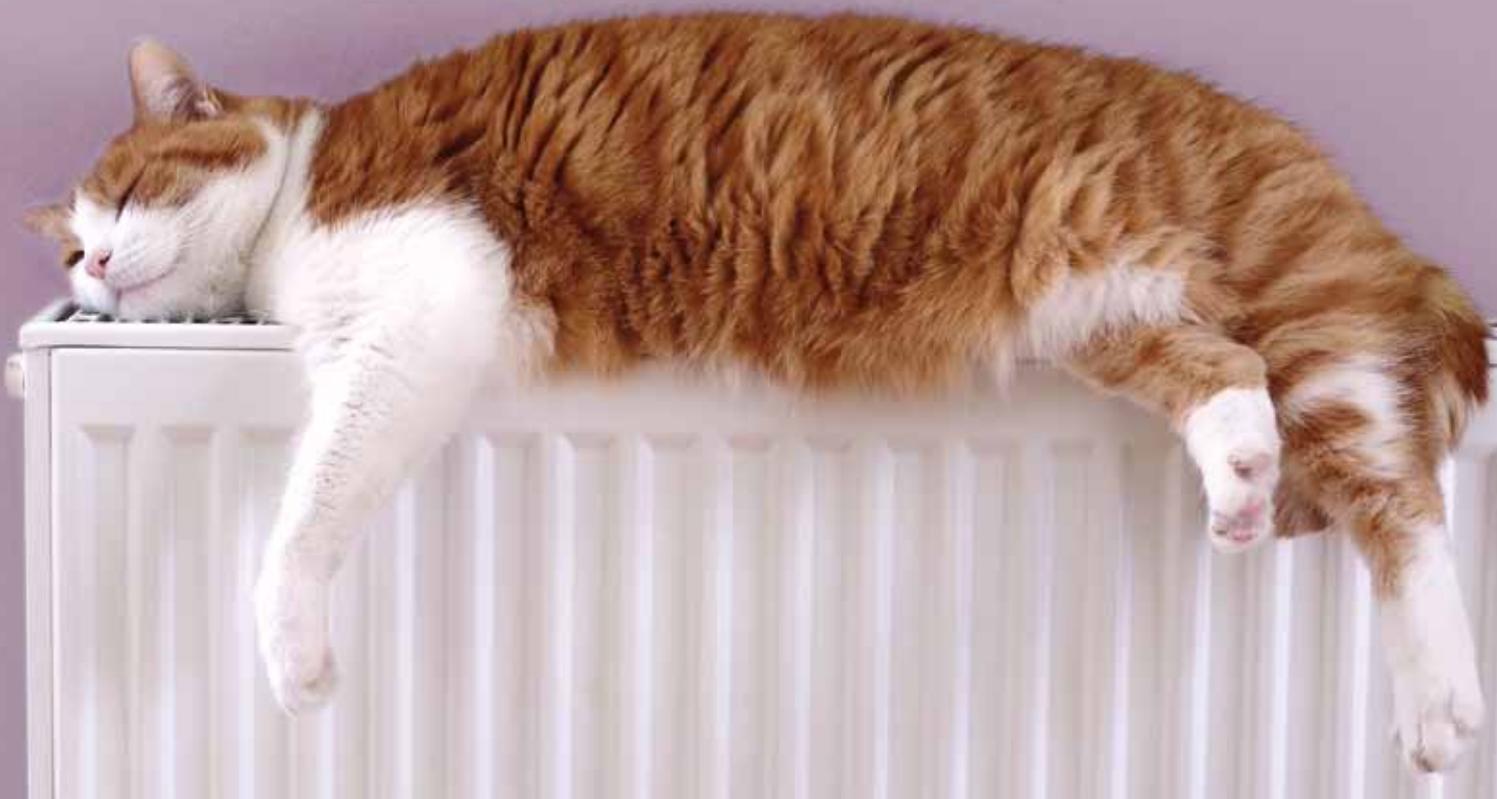


Nicht schlafen bei den Heizkosten



**Bei Heizkosten-
Abrechnungen
wird einem heiß und kalt!**

S 14

Gradtagstabelle –
Funktion und Verwendung

S 12

Neue Urteile zum Mietrecht

S 6

Mieter Nachteile beim
„Wärme-Contracting“

S 11

Ausflugstipp: Kloster Neuzelle

S 22

3 _ **Mieterschutzbund Aktuell**
Neues Dienstleistungsangebot

4 _ **Miete und Mietrecht**
Ein Privatvergnügen
Auto ja – Wrack nein

5 _ **Zu große Mülleimer**
Mieter mussten draußen bleiben

6 _ **Aktuelle Rechtsprechung**
Neues von den Roten Roben

**Titelthema –
Heizkostenabrechnung**

11 _ **Lange Leitung beim
Wärme-Contracting**

12 _ **Weder Hexerei noch höhere
Mathematik –
Funktion und Verwendung
der Gradtagstabelle**

14 _ **Wohlige Wärme, saftige
Preise – Was man über
Heizkostenabrechnungen
wissen sollte**

17 _ **Die wichtigsten BGH-Urteile zu
Heizkostenabrechnungen**

20 _ **Urteil und Kommentar des
Mieterschutzbundes**

22 _ **Ausflugstipp**
Kloster Neuzelle

23 _ **Impressum**



Liebe Leserin, lieber Leser,

endlich hat der Frühling wieder mit all seinen Vorzügen Einzug in unsere Stadt gehalten! Der Schnee ist weg und Eis findet man höchstens noch im Longdrink oder im Früchtebecher. Dennoch hinterlässt der Winter seine Spuren, nicht zuletzt in Form der Heizkostenabrechnung. Dieses Thema steht nach wie vor in der Beratung ganz oben – kein Wunder bei den hohen Nachzahlungen, die manche Mieter leisten sollen.

Folglich heißt das Titelthema dieser Ausgabe Heizkostenabrechnung. Anhand einer exemplarischen Abrechnung wird erläutert, wie diese auszusehen hat und was abgerechnet werden darf und was nicht. Darüber hinaus wird die Frage gestellt, was Wärme-Contracting ist und welche Nachteile es für Mieter birgt. Ebenfalls im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung steht die Gradtagstabelle, deren Funktion und Verwendung veranschaulicht wird.

Im Zusammenhang mit diesen Artikeln sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Mieter, die selbst Unstimmigkeiten mit einem dieser Themen haben, unbedingt die Beratung beim Mieterschutzbund aufsuchen sollten.

Wer hingegen bereits mit seiner Heiz- oder Betriebskostenabrechnung in der Beratung war, weiß, dass eine Einsichtnahme in die Originalbelege beim Vermieter oder bei der Verwaltung in vielen Fällen unerlässlich ist. Bislang mussten die Mieter diese Aufgabe selbst erfüllen, doch das ändert sich jetzt. Der Mieterschutzbund bietet künftig Einsichtnahme in die Originalbelege durch einen Mitarbeiter an. Auch Ortsbesichtigungen werden wieder durchgeführt, Näheres dazu finden Sie auf der gegenüberliegenden Seite.

Wenn Sie Anregungen an die Redaktion haben oder Wünsche äußern möchten, dann können Sie diese gerne unter brenner@mieterschutzbund-berlin.de tun. Die Redaktion wünscht Ihnen nun viel Spaß beim Durchblättern der Zeitschrift!

Stefan Brenner

Redaktion Mieterschutz



Für Sie unterwegs!

Neues Dienstleistungsangebot – Einsichtnahme in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterschutzbund

Viele Mieter kennen das: Die formelle Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung ergibt keinerlei Beanstandungen. Um inhaltliche Fehler finden zu können, müssen die Originalbelege durch die Mieter eingesehen werden, was manchen schon aus organisatorischen Gründen schwerfällt. Der Mieterschutzbund bietet jetzt dafür Unterstützung an.

Über die formelle Richtigkeit hinaus kann eine Betriebskostenabrechnung inhaltliche Fehler enthalten, wenn z. B. einzelne Positionen sehr hoch ausfallen im Vergleich zum Vorjahr oder zu den Abrechnungen anderer Mieter – Kostensteigerungen um mehrere hundert Prozent sind keine Seltenheit. Um die Ursache dafür feststellen zu können, ist es nötig, die Originalbelege, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, zu überprüfen. Nach BGH-Entscheidung ist der Vermieter bzw. die Verwaltung nicht mehr dazu verpflichtet, dem Mieter diese Originalbelege in Kopie zu übersenden – außer beim sozialen Wohnungsbau.

Es blieb dem Mieter bislang keine andere Möglichkeit, als die Einsichtnahme in die Originalbelege beim Vermieter oder bei der Verwaltung selbst vorzunehmen, was mit einigem organisatorischen Aufwand verbunden war.

Der Mieterschutzbund bietet jetzt an, diese Aufgabe zu übernehmen:

Einsichtnahme in die Originalbelege von Betriebskostenabrechnungen durch den Mieterschutzbund für 20,-- EUR.

Schon während der Rechtsberatung und der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen kann eine solche Einsichtnahme mit dem Mieterschutzbund vereinbart werden. Es muss lediglich eine Vollmacht unterzeichnet werden, und schon macht sich ein Mitarbeiter des Mieterschutzbundes auf den Weg zum Vermieter oder zur Hausverwaltung, um sämtliche zweifelhaften Positionen der Abrechnung anhand der Originalbelege zu überprüfen.

Dies ist insbesondere dann von immenser Wichtigkeit, wenn der Vermieter auf seiner Version der Abrechnung beharrt und es zu einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung kommen sollte. Denn auch hier schreibt der BGH vor, dass bereits vor dem Klageverfahren Einsichtnahme in die Originalbelege genommen werden muss.

Aber auch ohne gerichtliche Auseinandersetzung ist dieser Service jedem zu empfehlen, dessen Betriebskostenabrechnung mit einer hohen Nachzahlung schließt und es anzunehmen ist, dass fehlerhaft abgerechnet wurde.

Neben der Belegeinsicht bietet der Mieterschutzbund künftig auch die Ortsbesichtigung als Dienstleistung durch einen Mitarbeiter wieder an. Insbesondere bei Wohnungsübergaben wird dieser Service gerne in Anspruch genommen. Termine dazu können über die Beratungsstellen vereinbart werden. 



Tomicek
© Tomicek/LBS

Ein Privatvergnügen

Eigentümer wollte Gutachten zur Mieterhöhung umlegen

Landgericht Mainz,
AktENZEICHEN 3 T 16/04

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Ein großer Teil des Streits zwischen Mietern und Eigentümern dreht sich um die Frage der Nebenkosten. Die Interessen der Parteien weichen naturgemäß deutlich voneinander ab.

Während die Eigentümer die ihnen entstandenen Ausgaben für eine Immobilie weitgehend umlegen wollen, ordnen die Mieter vieles davon zu Recht dem Verantwortungsbereich des Eigentümers zu. Ein Gutachten zur geplanten Mieterhöhung gehört in der Regel nicht zu den vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. So entschied es das Landgericht Mainz.

Ein Eigentümer einer Immobilie war sich offensichtlich nicht ganz sicher, ob und in welcher Höhe er die Miete erhöhen könne. Nachdem er dies aus eigener Kompetenz nicht entscheiden wollte, ließ er ein privates Sachverständigengutachten erstellen. Dieses Schriftstück fügte er dann seinem offiziellen Mieterhöhungsverlangen bei. Die Kosten dafür wollte er auf die Mieter umlegen. Die Betroffenen wehrten sich dagegen. Sie sahen nicht ein, warum sie die ureigensten Interessen des Eigentümers – nämlich das künftige Erzielen von Mehreinnahmen – auch noch mit

eigenen Mitteln unterstützen sollten. Ein Gutachten über etliche Entgelte für vergleichbaren Wohnraum diene in erster Linie dem Vermieter, entschied das Landgericht Mainz ganz im Sinne der Mieter. Denn der Eigentümer wolle sich schließlich auf diesem Wege darüber vergewissern, ob er mehr Geld fordern könne. Die Zivilkammer stellte fest: „Die Kosten eines solchen Gutachtens, zu welchem Ergebnis es auch immer führt, sind Aufwendungen für eine wirtschaftliche Vermögensverwaltung und deshalb in aller Regel nicht ersetzbar.“ 

Auto ja, Wrack nein

Was darf alles auf einen Stellplatz für PKW geparkt werden?

Landgericht Hamburg,
AktENZEICHEN 318 S 93/08

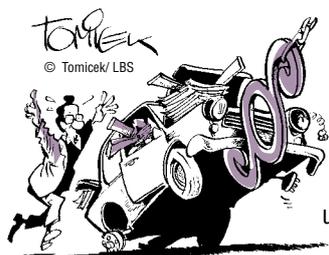
Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern

Einer Hausgemeinschaft war es schon lange ein Dorn im Auge, dass einer ihrer Mitbewohner ein offensichtlich fahruntüchtiges und abgemeldetes Auto auf einem der Wohnanlage angegliederten Stellplatz geparkt hatte.

Doch damit nicht genug: In diesem Wrack lagerte er auch noch Papier, Pappe, Flaschen und Dosen. Per Gerichtsurteil sollte er dazu verpflichtet

werden, dieses „Objekt“ schnellstmöglich zu entfernen. Der Mitbewohner aber verwahrte sich dagegen. Sein Gebrauch entspreche in vollem Umfang der erlaubten Nutzung des PKW-Stellplatzes, schließlich handle es sich ja um ein Auto, das dort stehe. Dafür, dass andere Menschen in der Nähe dieses PKW ihre eigenen Altpapiervorräte abstellen, könne er nichts. Das wäre genauso gut auf einem leeren Stellplatz möglich. Die Gegenpartei argumentierte, das

Wrack habe schon lange den Charakter als Fahrzeug verloren und sei Lagerstelle für Müll. Diese Sicht setzte sich dann auch im Zivilprozess durch. „Die derzeitige Nutzung des KFZ-Stellplatzes durch den Beklagten entspricht nicht dem Gesetz“, hieß es im Urteil. Denn hier könne man auch nicht von einem vertretbaren Ausnahmefall wie dem Parken eines nur zeitweise genutzten Oldtimers oder Motorrades sprechen. 



Zu große Mülleimer

Mieter muss nicht für übermäßige Abfallkapazitäten zahlen

Der Eigentümer einer Immobilie kann eine ganze Reihe von Nebenkosten auf seine Mieter umlegen. Unter anderem zählen dazu die Ausgaben für die Müllentsorgung, die ja auch den Bewohnern eines Hauses dient. Doch nicht für alle Entscheidungen, die der Eigentümer in dieser Hinsicht trifft, müssen die Mieter gerade stehen.

Sind die Abfallkapazitäten zu groß gewählt, dann können sich die Betroffenen gegen eine Umlage wehren. Der Restmüllcontainer in einer Wohnanlage war so gut wie nie voll. Selbst zum Zeitpunkt der Leerung durch die Müllabfuhr hätte regelmäßig noch jede Menge Abfall in den Behälter gepasst. Das störte die Mieter, denn sie sollten sich auf dem Wege der Ne-

benkosten finanziell an diesem „Entsorgung-Überfluss“ beteiligen. Die Parteien zogen vor Gericht. Im Prozess stellte sich dann heraus, dass die Müllkosten pro Quadratmeter Wohnfläche weit über dem Normalmaß lagen. Zum damaligen Zeitpunkt waren 18 Cent pro Quadratmeter und Monat für Müllentsorgung üblich, hier waren es 80 Cent. Zudem war nicht zu erkennen, warum der Eigentümer den Restmüllcontainer dermaßen großzügig dimensioniert hatte. Er selbst blieb in dem Verfahren eine schlüssige Erklärung schuldig.

Amts- und Landgericht vertraten die Meinung, der Beklagte habe eindeutig gegen das Gebot der sparsamen Bewirtschaftung verstoßen. Im Ur-

teil hieß es wörtlich: „Der Vermieter muss sich bei der Bewirtschaftung seines Anwesens so verhalten wie ein wirtschaftlich denkender Eigentümer, wenn die Möglichkeit zur Kostenumlage nicht bestünde.“ Hier jedoch seien die Ausgaben für Müllentsorgung dermaßen hoch, „dass dies auffällig ist.“ Deswegen müsse der Vermieter den Mietern den entstandenen Schaden ersetzen. Konkret handelte es sich für mehrere Jahre um einen Betrag von über 1.000,-- EUR. 

Landgericht Aachen,
Aktenzeichen 6 S 87/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Mieter mussten draußen bleiben

Teilnahme der Mieter an Eigentümerversammlung nicht möglich

Der Gesetzgeber legt einen strengen Maßstab an die Einberufung und den Ablauf von Eigentümerversammlungen. Das ist auch nicht verwunderlich, denn häufig werden bei solchen Treffen Beschlüsse gefasst, die weit reichende finanzielle Konsequenzen haben.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, zum Beispiel dem Verwalter, darf daher kein Dritter an Eigentümerversammlungen teilnehmen. Dies gilt auch für Mieter – zumindest in größeren Wohnanlagen. Eine Mehrheit von Eigentümern in einer Wohnanlage vertrat die Meinung, es sei durchaus ein Vorteil, wenn in Zukunft auch Mieter an den Versammlungen teilnehmen und ihre Anliegen

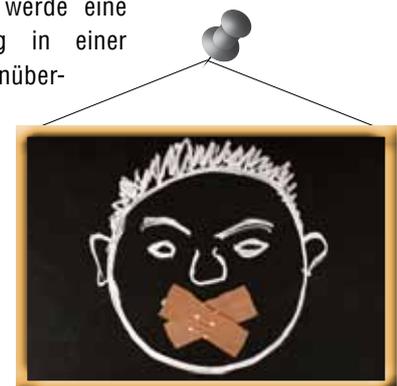
persönlich vorbringen könnten. Ein entsprechender Beschluss stieß aber nicht auf Zustimmung bei allen Eigentümern und wurde deswegen gerichtlich überprüft. Die Befürworter argumentierten in dem Prozess damit, dass eine Einladung der Mieter die gegenseitige Kommunikation deutlich vereinfache. Dann müsse nicht immer über Dritte vermittelt werden, welche Interessen die Mieter haben und welche Entscheidungen, zum Beispiel zu baulichen Veränderungen, getroffen wurden. Die Gegner führten an, dies entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Eigentümer müssten in geschütztem Rahmen miteinander diskutieren können.

Der mit dem Fall betraute Amts-

richter erklärte den Beschluss für ungültig. Im konkreten Fall bestünde die Gemeinschaft aus 53 Einheiten. Das bedeute, dass Versammlungen ohnehin nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden können. Wenn nun zusätzlich auch noch eine größere Anzahl von Mietern teilnehmen solle, werde eine Eigentümerversammlung in einer unzumutbaren Weise unübersichtlich. Das Fazit des schriftlichen Urteils: „Daher ist gerade bei größeren Wohnungseigentumsanlagen eine Teilnahme Dritter an den Versammlungen nicht zuzulassen.“ 

Amtsgericht Bochum,
Aktenzeichen 94 C 26/08

Quelle: LBS Infodienst Recht & Steuern



Schönheitsreparaturen; Feststellungsklage

Leitsatz:
Zur Frage des Feststellungsinteresses des Mieters hinsichtlich der Unwirksamkeit einer im Mietvertrag enthaltenen Formalklausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.

BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 351/08

Anmerkungen: Nachdem die klagenden Mieter das Mietverhältnis gekündigt hatten und ihr Auszug aus der Wohnung bevorstand, hatten diese ein berechtigtes Interesse an alsbaldiger Klärung der Frage, ob sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sind. Denn Sie mussten vor Beendigung des Mietverhältnisses entscheiden, ob sie aufgrund der Vertragsklauseln die Schönheitsreparaturen selbst durchführen. Es war ihnen nicht zuzumuten, es darauf ankommen zu lassen, ob der Beklagte sie nach ihrem Auszug auf

Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Anspruch nimmt. Denn die vom Vermieter ersatzweise veranlasste Durchführung von Schönheitsreparaturen wird für den Mieter erfahrungsgemäß teurer als die Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter selbst. Bleibt die Anfrage des Mieters beim Vermieter, ob die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangt werde oder nicht, unbeantwortet, hat der Mieter Grund zur Annahme, dass der Vermieter die ihm im Vertrag eingeräumten Ansprüche geltend machen werde. Das berechnete Interesse an alsbaldiger Feststellung entfällt nicht deshalb, weil eine gerichtliche Klärung der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu erwarten ist.

Wiedereinräumung des Besitzes bei unberechtigtem Eigenbedarf

Leitsatz:
Einer Schadensersatzklage des Mieters gegen den Vermieter auf Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte an der ehemaligen Wohnung, die der Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters geräumt hat, kann nach Veräußerung der Wohnung durch den Vermieter nicht stattgegeben werden, ohne dass geklärt wird, ob dem Vermieter die Wiedereinräumung dieser Rechte noch möglich ist.

BGH, Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 313/08

Anmerkungen: Ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausspricht, der in Wahrheit nicht besteht, ist dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Ein Anspruch des Klägers auf Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte an der Wohnung (§ 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1 BGB) kann jedoch nicht bejaht werden. Dem Beklagten ist die Erbringung dieser Leistung durch die Veräußerung der Wohnung unmöglich geworden. Zudem steht nicht fest, ob dieses Leistungshindernis überwunden werden kann. Auf die Frage, ob die Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte durch die Veräußerung unmöglich geworden ist, käme es allerdings nicht an, wenn der Er-

werber der Wohnung gemäß § 566 BGB anstelle der Beklagten in das Mietverhältnis eingetreten wäre. Der Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis kommt nach dem Zweck der Vorschrift des § 566 BGB nicht mehr in Betracht, wenn der Mieter schon vor dem Eigentumsübergang auf den Erwerber ausgezogen ist. Der in § 566 BGB geregelte Eintritt des Erwerbers in ein bestehendes Mietverhältnis dient dem Schutz des Mieters, dem die Wohnung aufgrund wirksamen Mietvertrages überlassen worden ist. Die ihm dadurch von seinem Vertragspartner eingeräumte Rechtsstellung – der berechnete Besitz – soll ihm auch gegenüber einem späteren Erwerber des Grundstücks erhalten bleiben. Das Erfordernis der Überlassung der Wohnung an den Mieter erfüllt ferner eine Publizitätsfunktion, denn der Erwerber kann in der Regel bereits aus der Besitzlage ablesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten muss. Nach seinem Wortlaut und Zweck setzt § 566 BGB deshalb grundsätzlich voraus, dass im Zeitpunkt des Eigentumswechsels ein wirksames Mietverhältnis besteht und sich der Mieter noch in Besitz der Wohnung befindet.

Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik berichten wir über aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe.

Die Ampeln symbolisieren, ob sie sich positiv oder negativ auf die Mieterinteressen auswirken.



Mängelbeseitigung, Verjährung

Leitsatz:
Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.

BGH, Urteil vom 17.02.2010 – VIII ZR 104/09

Anmerkungen: Der Mietgebrauch der Klägerin ist durch unzureichenden Schallschutz beeinträchtigt. Sie kann deshalb gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB Herstellung des erforderlichen Schallschutzes verlangen. Dieser Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels als Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs ist während der Mietzeit unverjährbar. Bei der Hauptleistungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB handelt es sich um eine in die Zukunft gerichtete Dauerverpflichtung. Diese Pflicht erschöpft sich nicht mit der einmaligen Handlung des Überlassens, sondern geht dahin, die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem gebrauchstauglichen Zustand zu erhalten. Eine solche vertragliche Dauerverpflichtung kann während des Bestehens des Vertragsverhältnisses schon begrifflich nicht verjähren, denn sie entsteht während dieses Zeitraumes gleichsam ständig neu.

Wohnfläche bei Maisonettewohnung

Leitsatz:
Bei der Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume des Galeriegeschosses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthaltsräume gelten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 16. September 2009 – VIII ZR 275/08, NJW 2009, 3421).

BGH, Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 39/09

Anmerkungen: Flächen von Räumen, die nach dem Vertrag zu Wohnzwecken vermietet sind, sind bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon einzurechnen, ob sie wegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen bei der Flächenberechnung nach den gesetzlichen Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzurechnen sind. Der Vereinbarung der Parteien darüber, welche Flächen zu Wohnzwecken vermietet und in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, kommt der Vorrang zu.

Heizkostenabrechnung; Brennstoffkosten

Leitsatz:
Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Belegeinsicht vorbehalten.

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08

Anmerkungen: Der Vermieter ist bei den von ihm abgerechneten Gesamtheizkosten nicht gehalten, jeden einzelnen Betrag der Rechnungen über Brennstoffkosten anzugeben.

Bestimmte, durch Messeinrichtung erfasste Verbrauchswerte in einer Abrechnung bedürfen keiner näheren Erläuterung, da solche Werte aus sich heraus verständlich sind. Ob die Werte zutreffend angesetzt sind, ist nicht eine Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit, sondern vielmehr der materiellen Richtigkeit der Abrechnung. Entsprechendes hat für Verbrauchswerte und dafür angesetzte Preise zu gelten, die rechnerisch ermittelt sind, gleich ob dies durch Berechnung der Differenz zwischen dem Anfangs- und einem Endbestand, durch Addition der Werte mehrerer Beschaffungsvorgänge oder durch eine Kombination solcher Erfassungsmethoden geschehen ist. Auch der Zweck des § 556 Abs. 3 BGB gebietet es nicht, die Abrechnung als formell unwirksam anzusehen, wenn die sich darauf beschränkt, die Verbrauchswerte und die dafür angefallenen Kosten anzugeben.

Schönheitsreparaturen; Farbdiktat

Leitsatz:
Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen „nur weiß“ zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 50/09

Anmerkungen: Eine Formulklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart oder Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht, benachteiligt den Mieter unangemessen. Bei einer Klausel, die für Innentüren sowie die Innenseiten der Fenster und der Außentür allgemein einen weißen Anstrich vorsieht und keine Beschränkung auf den im Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung geforderten Zustand umfasst, ist dies der Fall. Es kommt hierbei nicht darauf an, ob diese Arbeiten seltener anfallen

als die Renovierung von Wänden und Decken und ob das Interesse des Mieters an eigener Gestaltung der Dekoration von Decken und Wänden größeres Gewicht hat. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung der Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin. Bei der dem Mieter auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelt es sich um eine einheitliche Rechtspflicht, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lässt, sondern deren Ausgestaltung durch den Mietvertrag insgesamt zu bewerten ist.

Mieterhöhung; Bruttomiete

Leitsatz:
Bei der Erhöhung einer Brutto- oder Teilklausivmiete kann der Vermieter die erforderlichen Angaben zu den in der Miete enthaltenen Betriebskosten im Prozess über die Mieterhöhung nachholen. Für eine solche Nachbesserung oder Nachholung des Mieterhöhungsverlangens gilt die Sperrfrist im Hinblick auf eine vorangegangene Mieterhöhung, die infolge einer Teilzustimmung des Mieters zum ursprünglichen Mieterhöhungsverlangen wirksam geworden ist, nicht.

BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 141/09

Anmerkungen: Bei einer Bruttomiete, die unter Heranziehung eines Mietspiegels, der Nettomieten ausweist, erhöht werden soll, bedarf es einer Umrechnung auf eine Nettomiete. Die Vergleichbarkeit ist dabei in der Weise herzustellen, dass entweder in Höhe der auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten, die in der Grundmiete enthalten sind, ein Zuschlag zu der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Nettomiete vorgenommen oder der Betriebskostenanteil aus der vereinbarten Bruttomiete herausgerechnet wird.

Angaben zur Höhe der in der Brutto- oder Teilklausivmiete enthaltenen Betriebskosten gehören

zu der nach § 558a BGB erforderlichen (formellen) Begründung des Mieterhöhungsverlangens, die dem Mieter die Möglichkeit geben soll, die sachliche Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen und auf diese Weise überflüssige Prozesse zu vermeiden.

Diesen Anforderungen wurde das ursprüngliche Mieterhöhungsverlangen der Kläger, das keine Angaben zu den in der Miete enthaltenen Betriebskosten enthält, nicht gerecht. Die Kläger konnten es jedoch insoweit nach § 558b Abs. 3 BGB während des Prozesses durch die Angabe der auf die Wohnung zuletzt entfallenden und in der Miete bereits enthaltenen Betriebskosten nachbessern. Es handelt sich mit der Nachholung der Angaben zu den Betriebskosten nicht um ein vom ursprünglichen Begehren unabhängiges „weiteres“ Mieterhöhungsverlangen. Die Kläger begehren nach wie vor den unverändert erhöhten Mietzins. Lediglich ist die im Hinblick auf die tatsächlich vereinbarte Teilklausivmiete unzureichende Begründung des ursprünglichen Mieterhöhungsverlangens nachgebessert – jedoch nicht gänzlich neu gestellt – worden.



Geschäftsraummiete; Betriebskosten- abrechnung

Leitsatz:
a) Der Vermieter von Geschäftsräumen ist zur Abrechnung über die Nebenkosten, auf die der Mieter Vorauszahlungen geleistet hat, innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Diese Frist endet regelmäßig zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums.
b) Die Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes verlangt, ist auf die Geschäftsraummiete nicht analog anwendbar.
c) Für die Annahme einer konkludenten Änderung des Umfangs der vereinbarten Nebenkosten reicht es nicht aus, dass der Vermieter einzelne vereinbarte Nebenkostenpositionen über längere Zeit nicht abgerechnet hat. Vielmehr bedarf es hierfür weiterer Anhaltspunkte.

BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07

Anmerkungen:

a) Ist im Gewerberaummietverhältnis mietvertraglich keine Frist vereinbart, innerhalb derer der Vermieter nach Ablauf des Abrechnungszeitraums die Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlungen erteilen soll, ist binnen angemessener Frist die Abrechnung zu erstellen. Bei der Bestimmung der angemessenen Frist ist zum einen dem Interesse der Mietvertragsparteien an einer alsbaldigen Klarheit über die ständig neu entstehenden gegenseitigen Rechte und Pflichten Rechnung zu tragen. Zum anderen ist darauf abzustellen, welchen Zeitraum der Vermieter benötigt, um die Abrechnung zu erteilen. Bei der Angemessenheit der Abrechnungsfrist gelten bei der Geschäftsraummiete keine anderen Gesichtspunkte als bei der Wohnraummiete.
 b) Von den für die Wohnraummiete geltenden Vorschriften erklärt § 578 BGB nur einzelne auf Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, für anwendbar. Auf § 556 BGB verweist § 578 BGB nicht. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes verlangt, ist auf die Geschäftsraummiete auch nicht analog anwendbar. Eine Voraus-

setzung für eine Analogie ist, dass das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält. Daran fehlt es hier. Mit dem am 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreformgesetz hat der Gesetzgeber die als Ausschlussfrist gestaltete Abrechnungsfrist ausdrücklich lediglich für die Wohnraummiete im frei finanzierten Marktsegment übernommen. Durch die gezielte Auswahl der gemäß § 578 BGB auf die Geschäftsraummiete anwendbaren Vorschriften der Wohnraummiete hat er deutlich zum Ausdruck gebracht, dass § 556 BGB für die Geschäftsraummiete nicht gelten soll.

c) Voraussetzung für eine als konkludentes Angebot zum Abschluss eines Vertrages zu wertende Willenserklärung ist ein Verhalten des Anbietenden, mit dem dieser einen entsprechenden Rechtsfolgwillen zum Ausdruck bringt. Allein aus dem Umstand, dass die Kläger einzelne als umlagefähig vereinbarte Nebenkostenpositionen über acht Jahre nicht abgerechnet hatten, konnte die Beklagte bei der gebotenen Berücksichtigung der Interessen der Kläger allein aus deren Untätigbleiben nicht schließen, dass sie endgültig für die Zukunft auf die Erstattung dieser vertraglich vereinbarten Nebenkostenposition zugunsten der Beklagten verzichten wollten. Eine solche Annahme wäre bei gewerblicher Vermietung lebensfremd.

Gewerberaum, Betriebskosten

Leitsatz:
Die in einer Formulklausel festgelegte allgemeine Umlage von Verwaltungskosten auf den Mieter verstößt bei der Gewerbemiete nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2009 – XII ZR 109/08 – zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).
 BGH, Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 69/08

Anmerkungen: Der Senat hatte bereits entschieden, dass eine in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte Formulklausel zur Umlage der „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB verstößt und damit wirksam ist. Das gilt für die vorliegend vereinbarte Umlage der „Verwaltungskosten“ in gleicher Weise. Diese im Mietvertrag genannte Begrifflichkeit ist hinreichend bestimmt. Zur Ausfüllung dieses Begriffs der Verwaltungskosten kann auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden.

Die Klägerin nimmt die Beklagte unter anderem auf Nachzahlung und Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnung und 2005/2006 in Anspruch. Soweit für das Revisionsverfahren sind hieraus noch die Positionen Wasser, Abwasser...

Sachmangel, Elektroinstallation

Leitsatz:
Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formalklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installation aufstellen darf, nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26.07.2004 – VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).
 BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 343/08

Anmerkungen: Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand ist nach der Rechtsprechung des Senats nur dann vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart ist. Eine solche eindeutige Vereinbarung im Hinblick auf die Elektroinstallation setzt Angaben zur tatsächlichen Beschaffenheit der Elektroinstallation voraus. Insbesondere muss einer derartigen Vereinbarung eindeutig entnommen werden können, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt.

Eigenbedarfskündigung Minderung bei Flächenabweichung

Leitsatz:
Leibliche Nichten und Neffen des Vermieters sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses zum Vermieter Familienangehörige im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Fortführung des Senatsurteils vom 9. Juli 2003 – VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604).
 BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 159/09

Anmerkungen: Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Das Gesetz erlaubt die Kündigung von Mietverhältnissen wegen des Wohnbedarfs von Familienangehörigen, weil es davon ausgeht, dass innerhalb der Familie aufgrund enger Verwandtschaft ein Verhältnis persönlicher Verbundenheit und gegenseitiger Solidarität besteht, das eine Privilegierung einer Kündigung zugunsten von Familienangehörigen rechtfertigt. Vom Bestehen einer solchen familiären Verbundenheit und Solidarität, die nicht im Einzelfall nachgewiesen sein muss, ist nicht nur bei Geschwistern auszugehen, sondern auch bei deren Kindern, das heißt den leiblichen Nichten und Neffen des Vermieters.

Leitsatz:
a) Auch wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche mit einer „ca.“-Angabe versehen ist, liegt ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel dann vor, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10% unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt. Bei einer Beurteilung der Erheblichkeit des Mangels ist nicht eine zusätzliche Toleranzspanne anzusetzen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 133/03).
b) Für die Berechnung der Minderung ist in diesem Fall ebenfalls die prozentuale Unterschreitung der vereinbarten

Quadratmeterzahl maßgebend und nicht eine um eine Toleranzspanne verringerte Flächenabweichung (im Anschluss an BGH, Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03).
 BGH, Urteil vom 10.03.2010 – VIII ZR 144/09

Anmerkungen: Die Angabe einer Wohnfläche von „ca. 100 m²“ ist als Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen, die bei einer Abweichung von mehr als 10% zum Nachteil des Mieters einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel der Mietsache darstellt. Die Erheblichkeitsgrenze von 10% gilt auch dann, wenn der Mietvertrag zur Größe der Wohnung nur eine „ca.“-Angabe enthält. Der Zusatz „ca.“ lässt zwar erkennen, dass Toleranzen hingenommen werden sollen. Auch für solche Toleranzen ist jedoch die Grenze dort zu ziehen, wo die Unerheblichkeit einer Tauglichkeitsminderung der Mietsache endet. Diese Grenze ist im Interesse der Praktikabilität und der Rechtssicherheit bei 10% anzusetzen; eine zusätzliche Toleranz ist dann nicht mehr gerechtfertigt. Bei einer Wohnflächenunterschreitung kommt dem relativierenden Zusatz „ca.“ keine eigenständige Bedeutung für die vereinbarte Sollbeschaffenheit zu.

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung, in dem sich die Wohnung befindet, deren Fläche von 312,9 qm sowie vier Wohnflächen von 295 qm.
 Die Klägerin nimmt die Beklagte unter

Lange Leitung beim Wärme-Contracting

Gewerbliche Wärmelieferung birgt Nachteile für Mieter

Nicht immer befindet sich die Wärmeversorgungsanlage eines Mietshauses im Besitz des Hauseigentümers. Seit ca. 20 Jahren kennt man auch das Konzept des Wärme-Contracting, der gewerblichen Belieferung von Mietwohnungen und anderen Räumlichkeiten mit Heizenergie durch Dritte.

Ein externes Unternehmen (Contractor) ist in diesem Fall mit der Wärmeversorgung beauftragt. In der Regel gestaltet es sich so, dass dieses Unternehmen gegebenenfalls in der Wohnanlage oder im direkten Umfeld eine Energiequelle betreibt, beispielsweise eine Ölheizung. Diese Heizungsanlage kann sich entweder im Besitz des Hauseigentümers oder des Contractors befinden, der Betrieb der Anlage und sämtliche damit in Bezug stehenden Dienstleistungen werden jedoch vom Contractor übernommen, auch die Erstellung von Heizkostenabrechnungen. In die Abrechnung können dann auch Kosten eingestellt und auf die Mieter umgelegt werden, die bei einer nicht gewerblich betriebenen Heizungsanlage nicht umlagefähig sind.

Grundpreis und Arbeitspreis

Wärmelieferungsverträge weisen einen Wärmepreis aus, der sich wiederum aus Grund- und Arbeitspreis zusammensetzt. Im Grundpreis enthalten sind die Kosten für den Betrieb der Anlage, der Arbeitspreis beinhaltet die Kosten für die Wärmelieferung in EUR pro Kilo-

wattstunde. Die Menge der gelieferten Wärme muss auch beim Contracting gemessen werden, sodass zumindest ein Teil der entstehenden Kosten verbrauchsabhängig ist. Im Vergleich zur „normalen“ Heizkostenabrechnung enthält der Wärmepreis jedoch auch noch Kapitalkosten, Abschreibungen, Instandhaltungskosten und nicht zuletzt den unternehmerischen Gewinn. All diese Kostenpositionen tragen die Nutzer der Wärmeversorgung – die Mieter. Abgerechnet wird gegenüber den Mietern gemäß § 7 Abs. 4 Heizkostenverordnung zu 50% – 70% nach Verbrauch; eine Überprüfung einzelner Positionen der Heizkostenabrechnung ist dem Mieter allerdings nicht möglich.

Zwei Vertragsvarianten

In den meisten Fällen hat der Vermieter einen Vertrag mit dem Lieferanten geschlossen. Die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme muss dann im Wohnungs-Mietvertrag ausdrücklich enthalten sein, sodass alle aus dem Vertrag entstehenden Kosten auf die Mieter umgelegt werden können. Will der Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses auf Wärme-Contracting umstellen, so benötigt er hierzu die Zustimmung der betroffenen Mieter.

Der Vermieter muss bei Vertragsabschluss mit einem Lieferanten das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten, d. h. die Preise müssen angemessen sein. Der Nachweis unangemessener Preise obliegt allerdings dem Mieter.

Bei der zweiten Variante handelt es

sich um einen so genannten Direktlieferungsvertrag, der zwischen Mieter und Lieferant geschlossen wird. Nachteilig für den Mieter ist diese Variante, weil Minderungen wegen Mängel an der Heizungsanlage nur noch sehr eingeschränkt über die Miete geltend gemacht werden können und sich der Mieter darüber mit dem Lieferanten direkt auseinandersetzen muss. Auch birgt der Direktlieferungsvertrag das Risiko einer unternehmerischen Insolvenz des Lieferanten mit allen Folgen für den Mieter.

Nachteile für Mieter

Sollte sich der Mieter bei einem Direktlieferungsvertrag im Zahlungsrückstand befinden, so kann der Vertragspartner die Lieferung einstellen. Und mehr noch, falls auch die Versorgung mit Warmwasser und Strom vereinbart wurde, so ist der Lieferant gemäß § 273 BGB auch zur Einstellung dieser Leistungen berechtigt – mit der Konsequenz einer kalten und dunklen Mietwohnung. Auch wenn, wie oben bereits erwähnt, die gelieferte Wärmemenge durch Messung festgestellt werden muss, so bedeutet dies umgekehrt nicht, dass die Regulierung der Zimmertemperatur am Thermostat durch den Mieter auch gleichzeitig einen Spareffekt nach sich zieht. Dies nämlich dann nicht, wenn der Grundpreis – also die fixen Kosten der Belieferung – bereits so hoch ist, dass die Beeinflussung des Arbeitspreises durch die Regulierung sich nur geringfügig oder gar nicht auf den Gesamtpreis auswirkt. 



Weder Hexerei noch höhere Mathematik

Funktion und Verwendung der Gradtagstabelle

Wenn während des Abrechnungszeitraumes für eine Wohnung ein Mieterwechsel stattfindet, gibt es mehrere Möglichkeiten, die angefallenen Kosten für Heizung und Warmwasser auf beide Mieter zu verteilen. Wenn eine Zwischenablesung nicht stattfinden kann, wird entweder nach dem Nutzungszeitraum abgerechnet oder die Gradtagstabelle findet ihre Anwendung.

Beim so genannten Nutzerwechsel, d.h. Auszug eines Mieters und eventuellen Einzug eines neuen Mieters während eines Abrechnungszeitraumes, soll grundsätzlich eine Zwischenablesung für Heizung und Warmwasser stattfinden. Dadurch wird gewährleistet, dass am Ende des Abrechnungszeitraumes nicht ein Mieter mit dem Verbrauch seines Vorgängers belastet wird oder bei anschließendem Leerstand der Wohnung der vorherige Mieter die nach seinem Auszug entstehenden Heizkosten für die leere Wohnung bezahlt.

Kann keine Zwischenablesung durchgeführt werden, gibt es für die Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten zwei Alternativen: Entweder werden

diese gleichmäßig zeitanteilig nach Monaten bzw. Tagen berechnet. Dabei bleiben die klimatischen Bedingungen der jeweiligen Monate unberücksichtigt und für einen Monat, in dem viel Heizenergie verbraucht wird (z.B. Januar) sind ebenso hohe Kosten zu zahlen wie für einen Monat mit nur wenig oder keinem Heizenergieverbrauch (z.B. Juli). Oder die Kosten werden nach der Methode der Gradtagstabelle ermittelt, was eine gerechtere Verteilung zur Folge hat.

Man zielt darauf ab, dass der Heizenergieverbrauch pro Monat nicht gleichmäßig jeweils ein Zwölftel des gesamten Jahresverbrauchs ausmacht, sondern dass es Monate gibt, in denen wenig oder gar nicht geheizt wird (Sommermonate) und andere, in denen sehr viel Heizenergie verbraucht wird (Wintermonate). Somit wird jedem Monat ein spezifischer Wert zugeordnet, der gemäß einer langjährigen Ermittlung des Durchschnittsverbrauchs diesen Monat ins Verhältnis zum gesamten Jahr setzt. Der Wert wird in Promille angegeben und liegt naturgemäß im Januar mit dem höchsten Anteil von 170 Promille höher als beispielsweise im Juli mit

dem niedrigsten Anteil von nur 13,33 Promille.

Mit dem Instrumentarium der Gradtagstabelle ist es nun möglich, die Kostenanteile für Heizung und Warmwasser exakt für den jeweiligen Monat und – wenn nötig – sogar für den Tag genau zu bestimmen und zu verteilen. Die Bestimmung auf den Tag genau bietet sich an, wenn der Mieterwechsel nicht zum letzten bzw. ersten Tag eines Monats stattfindet. In Monaten mit einem hohen Promilleanteil führt jeder Verbrauchstag, der nicht korrekt dem jeweiligen Mieter zugeordnet wurde, zu einer Verteilungsgungerechtigkeit.

In der Vorgehensweise bedeutet dies, dass die Promille-Anteile an den Kosten für Heizung bzw. Warmwasser eines Mieters pro Monat Mietzeit anhand der Gradtagstabelle ermittelt und zusammengezählt werden können. Sollte sich im Abrechnungszeitraum ein halber Monat befinden – dies ist denkbar bei Beginn oder Ende des Mietverhältnisses im laufenden Monat – so kann der Kostenanteil des Mieters an diesem Rumpfmonat nach dem Promille-Anteil je Tag aus der Gradtagstabelle exakt berechnet werden. Am Ende erhält man so eine den spezifischen klimatischen

Monat	Promilleanteil/Monat	Promilleanteil/Tag
Januar	170	5,48
Februar	150	5,35 bzw. 5,17 bei 29 Tagen
März	130	4,19
April	80	2,66
Mai	40	1,29
Juni, Juli, August zus.	40	0,43
September	30	1,0
Oktober	80	2,58
November	120	4,0
Dezember	160	5,16

Gradtagstabelle – hilfreiche Methode zur gerechten Kostenverteilung bei einem Mieterwechsel

Bedingungen der Mietzeit angemessene Kostenverteilung.

Beispielrechnung

Angenommen, die Heizkosten betragen 1.200,- EUR und der Abrechnungszeitraum erstreckt sich genau über ein Kalenderjahr. Hinzu kommt, dass ein Nutzerwechsel zum 1. Juni des Jahres stattgefunden hat, d. h. das Mietverhältnis A endete am 31. Mai und das Mietverhältnis B begann mit dem 1. Juni. Dann ergeben sich folgende zwei Varianten zur Ermittlung der Anteile der beiden Mieter:

1. Nach der einfachen zeitanteiligen Aufteilung ohne Berücksichtigung der Gradtagstabelle zahlt Mieter A seinen Anteil für die Monate Januar bis Mai gemäß der Rechnung 1.200,- EUR (Grundkosten gesamt) : 12 Monate x 5 Monate (seine Mietzeit) = 500,- EUR, Mieter B zahlt analog dazu einen Anteil in Höhe von 700,- EUR.
2. Gemäß der Gradtagstabelle würde sich die Aufteilung unter den beiden Mietern genauer und gerechter gestalten. Die anteiligen Kosten von Mieter A berechnen sich danach entsprechend der von ihm genutzten Monate Januar bis Mai ($170\text{‰} + 150\text{‰} + 130\text{‰} + 80\text{‰} + 40\text{‰} = 570\text{‰}$) wie folgt:
1.200,- EUR (Kosten gesamt):

$1.000\text{‰} \times 570\text{‰}$ (für seine Mietzeit) = 684,- EUR. In der Gegenrechnung entfallen auf den Mieter B dann die Kosten der von ihm genutzten Monate Juni bis Dezember (40‰ Juni, Juli und August zus. + $30\text{‰} + 80\text{‰} + 120\text{‰} + 160\text{‰} = 430\text{‰}$) wie folgt:

1.200,- EUR (Kosten gesamt):
 $1.000\text{‰} \times 430\text{‰}$ (für seine Mietzeit) = 516,- EUR.

Nochmal zum direkten Vergleich: Bei Berechnung nach dem reinen Zeitanteil zahlt Mieter A 500,- EUR und Mieter B 700,- EUR, bei Heranziehung der Gradtagstabelle zahlt Mieter A 684,- EUR und Mieter B 516,- EUR – fast eine Umkehrung der Verhältnisse.

Monat ist nicht gleich Monat

Allerdings verdeutlicht die Gradtagstabelle auch einen Umstand, der sich vielen Mietern nicht auf den ersten Blick erschließt: Für die Monate Januar bis März eines Jahres gibt die Gradtagstabelle einen Promille-Anteil von zusammen 450‰ wieder. Mit anderen Worten heißt das, dass man im Durchschnitt in diesen drei Monaten des Jahres fast die Hälfte (45%) der für das gesamte Kalenderjahr benötigten Heizenergie verbraucht.

Vorauszahlungen leistet man Monat für Monat immer in der gleichen Höhe – vorausgesetzt, dass diese nicht aufgrund einer Abrechnung verändert

wurden. Die Vorauszahlungen für die Monate Januar bis März belaufen sich folglich also auf ein Viertel (25%) der Vorauszahlungen für den gesamten Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten. Es zeigt sich also ein deutlicher Unterschied zwischen Vorauszahlung und Verbrauch.

Würde nun aufgrund von Kündigung eine Heizkostenabrechnung über den Zeitraum Januar bis März erstellt, so wäre wegen dieses Unterschiedes zwischen Vorauszahlungen und Verbrauch mit einer deutlichen Nachzahlung – in diesem Fall bis zu 100% – zu rechnen.

Genau umgekehrt verhält es sich mit den Monaten Juni bis August. Hier sieht die Gradtagstabelle einen Verbrauch von lediglich 40‰ vor, also 4% des gesamten Jahresverbrauchs. Gleichzeitig werden in diesen drei Monaten ebenfalls 25% der Vorauszahlung für den gesamten Abrechnungszeitraum von zwölf Monaten geleistet. Entsprechend würde eine Heizkostenabrechnung über den Zeitraum Juni bis August aufgrund eines Überschusses an Vorauszahlungen mit einem Guthaben für den Mieter schließen.

Für die letztgenannten Beispiele gilt selbstverständlich, dass die Höhe der Vorauszahlungen dem Durchschnittsverbrauch angemessen ist und nicht deutlich in die eine oder andere Richtung abweicht. 



Wohlige Wärme, saftige Preise

Was man über Heizkostenabrechnungen wissen sollte

In der letzten Ausgabe des „Mieterschutz“ haben wir eine Betriebskostenabrechnung abgedruckt und besprochen. Genau genommen fehlte ein nicht ganz unwichtiger Teil, nämlich die Heizkostenabrechnung, die zur Betriebskostenabrechnung dazugehört. Aufgrund seines Umfangs benötigt das Thema Heizkostenabrechnung eine gesonderte Beleuchtung.

Wie bereits im vorangegangenen Heft ist auch diesmal auf der gegenüberliegenden Seite eine exemplarische Heizkostenabrechnung abgedruckt, die im folgenden Text näher erläutert wird.

Seit 1981 schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Grund- und Verbrauchskosten werden anhand eines so genannten Umlageschlüssels

aufgeteilt, auf den an späterer Stelle noch eingegangen wird.

Zugang

Grundsätzlich muss analog zur Betriebskostenabrechnung auch die Heizkostenabrechnung zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter vorgelegt werden. Abrechnungszeitraum im nebenstehenden Beispiel ist 1.5.2008 – 30.4.2009, beim Mieter muss diese Abrechnung also spätestens am 30.4.2010 sein. Wird sie erst nach diesem Datum übermittelt, so gilt dies in der Regel als verspätet und Nachforderungen gegenüber dem Mieter können nicht mehr geltend gemacht werden; Rückerstattungsansprüche seitens des Mieters aus einem eventuellen Guthaben bleiben jedoch auch bei einer nicht fristgemäß zugegangenen Abrechnung bestehen.



1 Vorbereitung

Heizkostenabrechnungen beziehen sich auf eine Wohneinheit bzw. Wohnung und werden an den oder die Hauptmieter gerichtet. Mehrere Hauptmieter werden entweder einzeln im Adressfeld aufgeführt oder jeder erhält eine gesonderte Abrechnung. Zunächst ist es wichtig, wie auch bei der Betriebskostenabrechnung, sämtliche nutzerbezogenen Daten zu überprüfen:

- Name und Anschrift
- Datum der Abrechnung
- Abrechnungszeitraum/Nutzungszeitraum
- Nutzer- oder Wohnungsnummer
- Lage der Wohnung

Der Nutzungszeitraum kann in einzelnen Fällen kürzer sein als der Abrechnungszeitraum, nämlich dann,

Heizkostenabrechnung 2008/2009

Max Mieter
Erika Mieter
Theo-Domke-Str. 7

D- 12046 Berlin

Erstellt am
28.09.2009

Ihre Nutzer-Nr.
1234/56789

1 Lage
7GML

Abrechnungseinheit
Theo-Domke-Str. 7
D- 12046 Berlin

Abrechnungszeitraum
01.05.2008 - 30.04.2009

Ihre Heizkosten	729,47 EUR
Zwischensumme	729,47 EUR
2% Umlageausfallwagnis	14,59 EUR
Ihr Anteil an den Gesamtkosten	744,06 EUR

Ihr Anteil an den Gesamtkosten

	Gesamtkosten : 3	Gesamteinheiten (2)	= Preis je Einheit x Ihre Einheiten	= Ihre Kosten
	in EUR			in EUR
Heizkosten 2	35.360,93			
50% Grundkosten	17.680,46 :	5.442,850 m ² beh. NF	= 3,248383 x 99,040	= 321,72
50% Verbrauchskosten	17.680,47 :	932,268 Striche	= 18,965008 x 21,500	= 407,75
Ihre Heizkosten				729,47
Zwischensumme				729,47
2% Umlageausfallwagnis 4				14,59
Ihr Anteil an den Gesamtkosten				744,06

Ihre Ablesewerte

Gerätenummer/ Skala	Raum (3)	Datum	Ablesewert alt	Ablesewert neu	Verbrauch
Heizkostenverteiler					
12 Skala	ALG	15.04.2009		3,000	3,000
17 Skala	ALG	15.04.2009		1,000	1,000
28,5 Skala	ALG	15.04.2009		1,500	1,500
17 Skala	ALG	15.04.2009		1,000	1,000
45 Skala	ALG	15.04.2009		14,000	14,000
19 Skala	ALG	15.04.2009		1,000	1,000
Verbrauch (Striche)					21,500

Kostenaufstellung des gesamten Objektes

	Menge Heizöl in l	Datum	Kosten in EUR	Zwischensumme in EUR	Gesamtsumme in EUR
5 Heizungsanlage					
Brennstoff					
Anfangsbestand	8.530,000	01.05.2008	5.719,27		
Anlieferung Brennstoff	30.053,000	22.08.2008	25.195,08		
Anlieferung Brennstoff	30.000,000	24.12.2008	14.976,15		
Abzüglich Restbestand	-27.600,000	30.04.2009	-13.778,06		
Verbrauch	40.983,000			32.112,44	
Weitere Heizungsbetriebskosten					
Betriebsstrom			426,14		
Wartung / Hauptinspektion		17.11.2008	497,96		
Kaminkehrer/Immissionsms		07.10.2008	179,45		
Verbrauchserfassung			2.144,94	3.248,49	
Gesamtkosten Heizungsanlage				35.360,93	35.360,93
Zu verteilende Gesamtkosten					35.360,93

EINZELABRECHNUNG

wenn das betreffende Mietverhältnis erst während des laufenden Abrechnungszeitraums begonnen hat.

Jede Abweichung in den nutzerbezogenen Daten kann ein Hinweis auf eine eventuelle Fehlerquelle sein und sollte in der Beratung beim Mieterschutzbund bzw. mit der Verwaltung oder dem Vermieter geklärt werden.



2 Umlageschlüssel

Heizkosten müssen gemäß der Heizkostenverordnung aufgeteilt werden in Grundkosten und Verbrauchskosten. Dabei hat der Vermieter die Wahl, den Anteil der Verbrauchskosten in einer Höhe von 50% – 70% festzulegen und analog dazu den Anteil der Grundkosten in Höhe von 50% – 30%, was in der Regel mit Abschluss des Mietvertrages geschieht. Nach Festlegung kann dieser Umlageschlüssel innerhalb der ersten drei Jahre einmalig geändert werden. Bauliche Maßnahmen, die zu einer Energieeinsparung führen, berechtigen ebenfalls zur Änderung des Umlageschlüssels. Allerdings muss sich der Anteil der Verbrauchskosten immer in der durch die Heizkostenverordnung dafür vorgesehenen Bandbreite von 50% – 70% bewegen. Nach der neuesten Heizkostenverordnung, die zum 1.1.2009 in Kraft getreten ist und erstmals für Abrechnungszeiträume ab dem 1.1.2009 gilt, besteht dieses Wahlrecht für Vermieter dann nicht, wenn ein Gebäude gas- oder ölbeheizt ist, nicht der Wärmeschutzverordnung von 1994 entspricht und in dem freiliegende Rohrleitungen überwiegend, d.h. zu mehr als 50% gedämmt sind. Für derartige Gebäude ist ein Umlageschlüssel von 70% Verbrauchskosten zu 30% Grundkosten vorgeschrieben – und zwar ab dem Abrechnungszeitraum 1.1.2009.

In der Beispiellabrechnung werden Grund- und Verbrauchskosten je zu 50% aufgeteilt; die Grundkosten werden nach einem festen Maßstab ermittelt, der sich auf die Quadrat-

meterzahl der jeweiligen Wohnung bezieht.



3 Ermittlung der Kosten

Nachdem der Umlageschlüssel feststeht, können nun die auf jede einzelne Wohneinheit entfallenden Kosten ermittelt werden. Der Vermieter, die Hausverwaltung oder eine mit der Abrechnung beauftragte Abrechnungsfirma errechnet über den gesamten Abrechnungszeitraum einen Betrag für die komplette Einheit – also für das Wohnhaus oder für die Wirtschaftseinheit, die durch die Heizungsanlage mit Wärme versorgt wird. Dieser Betrag wird als Gesamtkosten bezeichnet und setzt sich aus allen umlagefähigen Kosten (s.u.) während des Abrechnungszeitraumes zusammen und wird unter allen Wohneinheiten aufgeteilt. Im vorliegenden Fall belaufen sich die Gesamtkosten auf 35.360,93 EUR. Gemäß dem Umlageschlüssel von 50% Grundkosten zu 50% Verbrauchskosten wird dieser Betrag durch zwei geteilt und der so erhaltene Quotient (17.680,46 EUR bzw. 17.680,47 EUR) sowohl für die Berechnung der Grundkosten als auch der Verbrauchskosten herangezogen.

Die **Grundkosten** werden nach dem Maßstab der Quadratmeterzahl der beheizten Gesamtfläche – sämtlicher an der Heizungsanlage angeschlossener umbauter Raum – sowie der Quadratmeterzahl der (beheizten) Wohnfläche der jeweiligen Wohneinheit berechnet. Teilt man den auf die Grundkosten entfallenden Teil der Gesamtkosten durch die Quadratmeterzahl der (beheizten) Gesamtfläche, so erhält man einen Quadratmeterpreis, der wiederum mit der Quadratmeterzahl der jeweiligen Wohnung multipliziert wird. Ergebnis dieser Rechnung ist der auf die jeweilige Wohneinheit entfallende Anteil an den Grundkosten.

Im Beispiel beträgt die beheizte Gesamtfläche 5.442,85 m², die beheizte

Wohnfläche des Mieters 99,04 m² und 50% der Gesamtkosten sind 17.680,46 EUR, sodass sich die Rechnung wie folgt gestaltet: 17.680,46 EUR : 5.442,85 m² x 99,04 m² = 321,72 EUR.

Die **Verbrauchskosten** werden nach den abgelesenen Einheiten der Erfassungsgeräte berechnet, nicht nach der beheizten Wohnfläche. Erfassungsgeräte zeigen keinen Verbrauch als absolute Zahl an, sondern durch den angezeigten Wert kann der Verbrauch des einzelnen Heizkörpers in Relation zum Verbrauch der gesamten Heizungsanlage gesetzt werden. Zur Ermittlung wird der auf die Verbrauchskosten entfallende Anteil der Gesamtkosten durch alle ermittelten Einheiten sämtlicher Erfassungsgeräte der gesamten Heizanlage geteilt, sodass man einen Preis je Einheit erhält. Dieser wird mit den in der jeweiligen Wohneinheit abgelesenen Verbrauchseinheiten multipliziert, das Ergebnis sind die jeweiligen Verbrauchskosten.

Im Beispiel wurden 21,500 Einheiten – dort als Striche bezeichnet – von den Erfassungsgeräten abgelesen, für alle Nutzer zusammen wurden 932,268 Einheiten abgelesen und 50% der Gesamtkosten sind 17.680,47 EUR, sodass sich die Rechnung wie folgt gestaltet: 17.680,47 EUR : 932,268 Einheiten x 21,500 Einheiten = 407,75 EUR.

Der auf die Beispielwohnung entfallende Anteil an den gesamten Heizkosten beträgt Grundkosten in Höhe von 321,72 EUR und Verbrauchskosten in Höhe von 407,75 EUR, zusammen 729,47 EUR. Hinzu kommt im Beispiel noch das 2%ige Umlageausfallwagnis.



4 Umlageausfallwagnis

Dieses kann nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf Betriebskosten und Heizkosten umgelegt werden. Die Mieten von Sozialwohnungen werden anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen

ermittelt, welche auch einen Risikofaktor – das Umlageausfallwagnis – enthalten. Dieser Risikofaktor deckt Einnahmeausfälle durch langen Leerstand oder nicht gezahlte Mieten ab. Das Umlageausfallwagnis darf nicht mehr als 2% der im Abrechnungszeitraum anfallenden Heizkosten ausmachen.



5 Umlagefähige Kosten

Der Betrieb einer Heizungsanlage verursacht Kosten, die auf die Nutzer derselben umgelegt werden können. Doch nicht alle Ausgaben sind von den Mietern zu tragen, es gibt auch wenige Ausnahmen.

Größter umlagefähiger Posten einer Heizkostenabrechnung sind die **Brennstoffkosten**. Darunter sind Ausgaben für den Brennstoff an sich (z. B. Öl oder Gas) sowie dessen Lieferung zusammengefasst. Durch das Wirtschaftlichkeitsgebot ist der Vermieter dazu angehalten, Brennstoffe möglichst günstig einzukaufen, also niedrige Preislagen auszunutzen und größere Mengen zu ordern. Auch darf ein Vermieter aus dem Betrieb einer Heizungsanlage keinen Gewinn erzielen, die Brennstoffkosten können also nur in der realen Höhe an die Mieter weitergegeben werden, ohne Aufschlag.

Basis der berechneten Brennstoffkosten sind die Originalrechnungsbelege der Lieferanten. Durch Addition des Anfangsbestandes zu Beginn mit sämtlichen Lieferungen während des Abrechnungszeitraumes und Subtraktion des Endbestandes am Ende des Abrechnungszeitraumes errechnet sich der Gesamtverbrauch aller Nutzer, der in die Gesamtkosten der Heizkostenabrechnung einfließt.

Jede Heizungsanlage benötigt **Betriebsstrom**, für die Umwälzpumpe, bei Ölheizungen für die Ölpumpe und für die Regelung der gesamten Anlage. Ist ein Zwischenzähler einge-

baut, lassen sich so die angefallenen Stromkosten leicht ablesen. Fehlt ein solcher, so müssen die Stromkosten geschätzt werden und der Vermieter zu dieser Schätzung eine Erläuterung abgeben.

Wartung/Hauptinspektion beinhaltet Ausgaben für die Überprüfung und Einstellung der Heizungsanlage durch einen Fachmann. Hierbei dürfen jedoch keine Kosten abgerechnet werden, die für eventuelle Reparaturen oder den Austausch defekter Teile angefallen sind. Solche Aufwendungen sind vom Vermieter selbst zu tragen.

Auch bei der Wartung und der Hauptinspektion gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, die Preise für diese Dienstleistungen sollten also vergleichbar und angemessen sein.

Kosten für **Kaminkehrer und Immissionsmessung** sind ebenfalls umlagefähig. Der Schornsteinfeger reinigt dabei regelmäßig die Abgasanlage und misst die Immissionswerte der Heizungsanlage. Liegen diese über den im Bundesimmissionsgesetz festgeschriebenen Werten, so ist eine entsprechende Einstellung der Anlage durch einen Fachmann erforderlich. Die anfallenden Kosten werden unter Position Wartung verrechnet.

Die **Verbrauchserfassung** ist ebenfalls eine kostenintensive Position innerhalb der Heizkostenabrechnung. Sowohl die Miete für die Erfassungsgeräte als auch die Gebühren für die Erfassung des Wärmeverbrauchs werden hier zusammengefasst. Erfassungsgeräte zur Ermittlung des Wärmeverbrauchs müssen sich nicht zwingend im Besitz des Vermieters befinden, sie können auch gemietet oder geleast sein. Die dafür anfallenden Kosten sind zu 100% umlagefähig. Ältere Erfassungsgeräte arbeiten noch nach dem Verdunstungsprinzip,

Die wichtigsten BGH-Urteile der letzten fünf Jahre zur Heizkostenabrechnung

Die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten für die Heizungsanlage können geschätzt werden, wenn gesonderte Zähler dafür nicht vorhanden sind. Bestreitet der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, hat dieser die Grundlagen seiner Schätzung darzulegen.

BGH, Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 27/07

Die in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist – außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt – gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht.

BGH, Urteil vom 19.07.2006 – VIII ZR 212/05

Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 Abs. 1 oder § 9a HeizkostenV objektiv nicht (mehr) möglich, können die Kosten allein nach der Wohnfläche – unter Abzug von 15% des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils – abgerechnet werden.

BGH, Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06



Eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV erfordert, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Das gilt auch dann, wenn nur zwei Nutzergruppen vorhanden sind. In diesem Fall genügt es nicht, dass nur der Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch in der Weise errechnet wird, dass vom Gesamtverbrauch der gemessene Anteil der einen Nutzergruppe abgezogen wird.

BGH, Urteil vom 16.07.2008 – VIII ZR 57/07



a) Zu den formellen Anforderungen an eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.

b) Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.

BGH, Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 371/04

a) Zur Frage der Abgrenzung zwischen dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkV) und der Wärmelieferung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 HeizkV).

b) § 7 Abs. 2 HeizkV regelt abschließend, welche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 HeizkV umlagefähig sind. Dazu gehören Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen nicht.

BGH, Urteil vom 17.12.2008 – VIII ZR 92/08

Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Beleginsicht vorbehalten.

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08

deren Messampullen werden jedes Jahr entnommen und durch neue ersetzt. Andere Erfassungsgeräte zeigen den Verbrauch an und speichern die entsprechenden Werte, welche abgelesen werden müssen. Weitere Techniken funken den Verbrauch, doch auch durch Funk übertragene Werte müssen erfasst werden. Viele Vermieter beauftragen Firmen, die sich auf diese zeit- und personalaufwändigen Arbeiten der Datenerfassung und auch der Anfertigung der Abrechnungen spezialisiert haben. Eichungen der Erfassungsgeräte müssen auch gemäß dem Eichgesetz durchgeführt werden, meist wird dies durch einen Eichservicevertrag mit einer Abrechnungsfirma geregelt.

Sämtliche anfallenden Kosten aus den genannten Arbeiten bzw. Dienstleistungen können auf die Mieter umgelegt werden.

Nicht umlagefähig sind hingegen Kosten für die Instandsetzung defekter Messgeräte.

Neben den in der Beispielabrechnung umgelegten Kosten sind auch noch weitere Positionen umlegbar. Eine Heizungsanlage benötigt neben Pflege und Wartung auch **Bedienung**. In der Regel funktionieren moderne Ölheizungen vollautomatisch und bedürfen neben der bereits erwähnten Wartung keiner besonderen Aufmerksamkeit. Bedienungskosten,

d.h. Überwachung und Pflege können jedoch bei Kohle- oder Koksheizungen anfallen, allerdings dann nicht, wenn die Bedienung durch den Hauswart durchgeführt wird und Hauswartkosten bereits in der Betriebskostenabrechnung umgelegt wurden.

Gemäß der aktuellen Heizkostenverordnung ist ab dem Abrechnungszeitraum 1.1.2009 vorgesehen, dass auch eventuelle Kosten für eine **Verbrauchsanalyse** umlagefähig sind. Bislang vergehen ein Jahr und mehr zwischen dem Abrechnungszeitraum und dem Erhalt der entsprechenden Heizkostenabrechnung. Ein kurzfristiges Reagieren der Mieter auf hohe Verbräuche ist somit unmöglich. Die Verbrauchsanalyse zielt jedoch darauf ab, dass modernste Erfassungsgeräte in der Lage sind, auch den aktuellen Energieverbrauch anzuzeigen. Mieter könnten dann sofort auf einen zu hohen Verbrauch reagieren und ihr Verhalten entsprechend über die Thermostate regeln. In der Praxis ist diese Technik noch nicht relevant, doch die Heizkostenverordnung sieht jetzt bereits eine Umlage der durch die Analyse entstehenden Kosten auf die Mieter vor.

Nicht über die Heizkostenabrechnung umlagefähig sind Kosten für Öltankversicherung sowie Feuerlöschprüfung, diese Positionen gehören in die Betriebskostenabrechnung unter



Sach- und Haftpflichtversicherung bzw. sonstige Betriebskosten.

Ablesung

Einmal pro Jahr findet durch die Ablesung die Erfassung der Verbrauchseinheiten der einzelnen Heizkörper statt. In der Regel ist mit dieser Aufgabe eine Abrechnungsfirma beauftragt. Ablesetermine müssen vorangekündigt werden, entweder durch Einzelbenachrichtigung jeder Mietpartei oder durch einen gut sichtbaren und lesbaren Aushang, meist an der Hauseingangstür oder im Treppenhaus. Folgende Angaben müssen aus der Vorankündigung ersichtlich sein:

- Tag und Tageszeitraum der Ablesung
- Gegenstand der Ablesung
- Name und Anschrift sowie Telefonnummer des Ablesers bzw. der Abrechnungsfirma

Die Vorankündigung beträgt in der Regel zehn Tage, sodass den Mietern genügend Zeit verbleibt, es einzurichten, zur Ablesung selbst anwesend zu sein oder jemand anderen zu bitten, diese Aufgabe zu übernehmen. Kann ein Mieter einen vorgegebenen Termin nicht wahrnehmen, so kann die Abrechnungsfirma einen weiteren Termin festlegen, der möglichst wieder einen Abstand von zehn Tagen habe sollte und der sich auch an

den Tagesrandzeiten befinden kann. Selbstverständlich bleibt es einem Mieter unbenommen, einen individuellen Termin mit der Abrechnungsfirma zu vereinbaren.

Wird allerdings auch ein zweiter Termin durch den Mieter nicht wahrgenommen, so können die Verbrauchswerte geschätzt werden – was in den seltensten Fällen auch schon nach dem ersten erfolglosen Termin passieren kann. Als Basis für eine Schätzung dient entweder ein vorangegangener vergleichbarer Zeitraum des gleichen Nutzers oder der Verbrauch eines anderen Nutzers mit ähnlichen Räumlichkeiten bzw. der Durchschnittsverbrauch des gesamten Gebäudes bzw. der Wirtschaftseinheit, wenn es sich um mehrere Gebäude handelt.

Leerstand

Wohnungen, die nicht vermietet sind und leer stehen, werden in der Heizkostenabrechnung ebenso berücksichtigt wie bewohnte Wohnungen. Grundkosten müssen auf sämtliche Wohnungen verteilt werden, den Anteil der leer stehenden Wohnung trägt der Vermieter selbst. Stehen Wohnungen im Winter leer, so ist es erforderlich, dass diese beheizt werden. Auch die dadurch entstehenden Verbrauchskosten können nicht auf alle anderen Mieter verteilt werden, vielmehr trägt der Vermieter diese Kosten ebenfalls selbst.



... wenigstens diese Wärme ist noch kostenlos.

Belegeinsicht

Wie auch bei der Betriebskostenabrechnung steht dem Mieter ein Einsichtsrecht in die Originalbelege der Heizkostenabrechnung zu. Dazu zählen Rechnungen über Brennstofflieferungen ebenso wie Lieferscheine, Quittungen etc. Der Mieter hat den Anspruch, neben seiner Einzelabrechnung auch Einblick in die Gesamtabrechnung des Hauses bzw. der Wirtschaftseinheit zu nehmen. Datenschutzgründe stehen diesem Einsichtsrecht nicht entgegen.

Alles in allem ist dieser Artikel nur eine Übersicht über das sehr komplexe Thema Heizkostenabrechnung und soll eine allgemeine Einführung darstellen. Jede Abrechnung ist anders und hat ihre individuellen Besonderheiten, auf die an dieser Stelle nicht eingegangen werden kann. Die ausführliche Überprüfung einer Heizkostenabrechnung kann nur im Einzelgespräch mit den Beratern des Mieterschutzbundes stattfinden.

Urteil des Bundesgerichtshofs zu Angabe von Brennstoffkosten



Frigga Döscher ist Notarin und Fachanwältin für Mietrecht sowie Familienrecht. Seit 1982 ist sie Beraterin des Mieterschutzbundes und Vorstandsmitglied, seit 1986 Vorsitzende des Vereins.

Das abgedruckte Urteil stellt eine eklatante Änderung der bisherigen Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen dar, weil die Obergerichte in der Vergangenheit immer entschieden haben, daß eine Heizkostenabrechnung unwirksam ist, wenn diese nicht den Anfangs- und Endbestand der Brennstoffmenge angibt und die zwischendurch getätigten Zukäufe. In der Vergangenheit konnte man mit diesem Argument eine Heizkostenabrechnung zu Fall bringen. Jetzt hat der BGH – überraschend – entschieden, daß es für die formelle Wirksamkeit ausreicht, wenn der Brennstoffverbrauch und die dafür angesetzten Kosten summenmäßig in der Abrechnung auftauchen,

ohne daß Anfangs- und Endbestand und Zukäufe ausgewiesen werden müssen. Wenn der Mieter Zweifel an den dargestellten Zahlen hat, besteht für ihn die Möglichkeit, sich in die Räume des Vermieters zu begeben und dort die entsprechenden Belege einzusehen.

Der BGH unterscheidet in diesem Urteil ganz streng zwischen formeller und materieller Wirksamkeit einer Abrechnung: Sofern eine Abrechnung formell unwirksam ist, d. h. wenn existentielle Angaben fehlen, wie z. B. die Gesamtkosten, der Verteilerschlüssel, etc., dann können Mängel in der formellen Wirksamkeit nur noch innerhalb der Ausschlussfrist, nämlich innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Abrechnungs-

Leitsatz:

Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Belegeinsicht vorbehalten.

BGH, Urteil vom 25.11.2009 – VIII ZR 322/08

Aus dem Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung. Für das Abrechnungsjahr 2005/2006 übermittelte der Kläger den Beklagten eine Betriebskostenabrechnung. Zu den dabei eingestellten Heizkosten ist auf eine beigelegte Heizkostenabrechnung des Ableseunternehmens Bezug genommen. Die Heizkostenabrechnung enthält unter anderem folgende Angaben:

Aufstellung der Kosten							
Heizl.	Datum	Liter	Betrag	Kategorie	Datum	Betrag	Summe
Anfangsbestand		2.544	1.165,38 €	Bölkosten		270,19 €	
Zugang	21.05.05	5.929	3.289,18 €	Rangung Heizraum		54,21 €	
Zwischenumsatz		8.070	4.434,34 €	Rangung Heizraum		232,73 €	
Rückbestand		2.544	1.525,20 €	Rangung Heizraum		217,50 €	
Verbrauch		9.929	2.929,81 €	Summe Heizkosten		774,63 €	
				Summe		2.929,81 €	
				Wärung Heizkosten		163,50 €	
				Bereitstellung Heizung		163,50 €	
				Kostenanlage anderer Natur		54,52 €	
				Geordnet verteilt		54,52 €	
				Gesamtbetrag		3.822,54 €	
Ermittlung der Kosten für Heizung							
Gesamtkosten						3.704,41 €	
Zuzüglich Betriebskosten						162,58 €	
Summe der Kosten für Heizung						3.867,00 €	
Verteilung der Kosten							
Heizung			3.867,00 €	Gesamtkosten			
50 % Grundkosten			1.933,50 €	382,20 m ² (Nettofläche inkl.)		4.834,10 €	40m ²
50 % Verbrauchskosten			1.933,50 €	4209,30 Ein. (Energie)		0,581401 €/Ein	

Der Kläger korrigierte die Abrechnung dahin, dass er dem angesetzten Verbrauch nicht den Einkaufspreis des Heizölbezuges, sondern den geringeren Einkaufspreis des Anfangsbestandes zugrunde legte.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der Nachzahlungsanspruch eines Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen ist. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit

keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und

im Rahmen der Abrechnung über die Heizkosten

periode, korrigiert werden. Die Ausschlußfrist ist für den Mieter insofern wichtig, als bei formellen Mängeln ein Vermieter, der z. B. im Laufe eines Prozesses, den er gegen den Mieter führt, formelle Fehler in der Abrechnung feststellt, er diese nicht mehr korrigieren kann, wenn ein Jahr nach Beendigung der Abrechnungsperiode verstrichen ist.

Materielle Fehler, also Rechenfehler, falsche Quadratmeterangaben, falsche Preisangaben oder Ähnliches kann der Vermieter auch in einem nachfolgenden Rechtsstreit korrigieren und muß nicht damit rechnen, daß die Abrechnung zur Gänze unwirksam ist. Dies hat für den Vermieter den Vorteil, auch nach Ablauf der Ausschlußfrist von dem Mieter

ggf. Nachzahlungsbeträge fordern zu können.

Diese geänderte Rechtsprechung des BGH ist insofern für die Mieter mit weiteren Mühen verbunden, als sie durch den BGH nunmehr fast immer in die Räume des Vermieters gezwungen werden, um die durch den Vermieter gemachten Angaben tatsächlich nachprüfen zu können, Anfangs- sowie Endbestände sowie Zukäufe anhand der ihm vorliegenden Quittungen nachzuvollziehen, etc. Daß dies die juristischen und tatsächlichen Fähigkeiten eines Mieters häufig übersteigt, dürfte auf der Hand liegen. Viele Mieter werden deshalb häufig die Flinte ins Korn werfen und eine Heizkostenabrechnung des Vermieters nicht mehr

einer ordnungsgemäßen Prüfung unterziehen. Es ist uns als Mieteranwälten bis heute völlig unverständlich, warum der BGH das in der Vergangenheit geltende Recht, daß Mieter Kopien der entsprechenden Belege gegen Zahlung angemessener Kopierkosten zugeschickt bekommen, abgeschafft und entschieden hat, daß Mieter keinen Anspruch mehr auf Belege gegen Kostenerstattung haben, sondern nur Belege beim Vermieter einsehen können. Es wird jedoch auf den neuen Service des Mieterschutzbundes zur Einsichtnahme in die Belegunterlagen hingewiesen – siehe S. 3 –, so daß man das Ungleichgewicht zwischen Vermieter- und Mieterrecht zumindest auf diesem Feld wieder herstellen kann.

– soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Ob die Betriebskostenabrechnung die unerlässlichen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre formelle Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen.

Der Kläger hat den in der Abrechnungsperiode angefallenen Heizölverbrauch und die hierfür entstandenen Brennstoffkosten (§ 2 Abs. 4 Buchst. a BetrKV) in verständlicher Form dargestellt, sodass die Beklagten in der Lage waren, den geltend gemachten Nachzahlungsanspruch des Klägers auch insoweit gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen und damit dem Zweck der Abrechnung entsprechend nachzuprüfen.

Der Vermieter ist bei den von ihm abge-

rechneten Gesamtkosten nicht gehalten, jeden einzelnen Rechnungsbetrag anzugeben. Es genügt vielmehr grundsätzlich, dass er hierbei nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs differenziert und diese nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammenfasst.

Bestimmte, durch Messeinrichtung erfasste Verbrauchswerte bedürfen in einer Abrechnung grundsätzlich keiner näheren Erläuterung, da solche Werte aus sich heraus verständlich sind. Ob die Werte zutreffend angesetzt sind, ist nicht eine Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit, sondern der materiellen Richtigkeit der Abrechnung. Entsprechendes hat für Verbrauchswerte und dafür angesetzte Preise zu gelten, die rechnerisch ermittelt sind, gleich ob dies durch Berechnung der Differenz zwischen einem Anfangs- und einem Endbestand, durch Addition der Werte mehrerer Beschaffungsvorgänge oder durch eine Kombination solcher Erfassungsmethoden geschehen ist. Auch

der Zweck des § 556 Abs. 3 BGB gebietet es nicht, die Abrechnung als formell unwirksam anzusehen, wenn sie sich darauf beschränkt, die Verbrauchswerte und die dafür angefallenen Kosten anzugeben. Die Abrechnung muss danach nicht aus sich heraus eine vollständige Überprüfung auf ihre materielle Richtigkeit erlauben, sondern nur so detailliert sein, dass der Mieter ersehen kann, welche Gesamtbeträge dem Vermieter in Rechnung gestellt worden sind und mit welchen Rechenschritten er daraus den auf den einzelnen Mieter entfallenden Betrag errechnet hat. Deshalb genügt es, wenn – wie hier – der Brennstoffverbrauch und die dafür angesetzten Kosten summenmäßig in die Abrechnung eingestellt sind, da diese Angaben dem Mieter zeigen, mit welchen Werten tatsächlich abgerechnet worden ist, und ihn in die Lage versetzen, gezielt nach den entsprechenden Belegen zu verlangen und über deren Einsichtnahme die inhaltliche Richtigkeit der angegebenen Verbrauchswerte und -kosten nachzuprüfen. 



Barockensemble am Ufer der Oder

Kloster Neuzelle – eine Besonderheit am Rande Brandenburgs

Ein Ausflug an die Oder ist auf jeden Fall empfehlenswert, beispielsweise zum ehemaligen Zisterzienserkloster Neuzelle. Klöster gibt es in Brandenburg häufiger zu besichtigen; als Ausflugsziele sind sie beliebt, aber auch nichts wirklich Neues.

Anders verhält es sich mit Neuzelle, handelt es sich doch um ein Barockensemble, das man in solch nördlichen Breiten wohl kaum vermutet hätte. Es kommt also nicht von ungefähr, dass die Klosteranlage als das nördlichste Zeugnis süddeutschen Barocks gilt – in Europa.

Geschichte

Klostergründungen gehen in der Regel auf das Mittelalter zurück. Und mit Neuzelle verhielt es sich auch nicht anders, als Markgraf Heinrich der Erlauchte im Jahr 1268 zum Gedenken an seiner verstorbene Frau Agnes den Zisterziensermönchen „Nova Cella“ stiftete. Zunächst zeitgemäß in gotischem Baustil errichtet, fand im 17. und 18. Jahrhundert eine komplette Umgestaltung der Anlage zum Barockkloster statt. Mit dem klösterlichen Leben sollte dann im Jahr 1817 Schluss sein, als der preußische Staat das Anwesen säkularisierte.

Heute kümmert sich die Stiftung Stift Neuzelle darum, die denkmalgeschützte Anlage zu erhalten sowie Wissenschaft, Bildung und nicht zuletzt Kultur zu fördern. So finden unter anderem regelmäßig Konzerte und Ausstellungen statt.

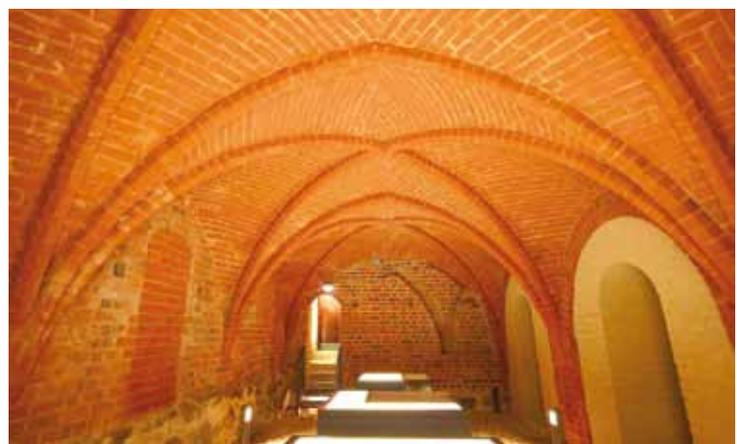
Stiftskirche St. Marien

Mit ihrem 70 m hohen Turm, der weit ins Land hinein sichtbar ist, stellt die katholische Stiftskirche St. Marien den Mittelpunkt der Anlage dar. Ihre prunkvolle Innenausstattung steht im Kontrast zu den sonst eher protestantisch-nüchternen gotischen Klosterkirchen Brandenburgs und führte zu dem Beinamen „Barock-

wunder“. Nicht weniger als 13 Altäre, verziert mit Heiligenfiguren und üppi- gen Putten zählt die Wallfahrtskirche, biblische Geschichten werden in reichen Decken- und Wandfresken wiedergegeben. Sollten dann auch noch Sonnenstrahlen den Innenraum erhellen, so verschlägt der überbordenden Glanz der Kirche den Besuchern schlichtweg die Sprache.

Kreuzgang und Museum

So ganz kann Neuzelle seinen mittelalterlichen Ursprung nicht verbergen, der zwischen 1380 und 1450 errichtete Kreuzgang mit seinen repräsentativen Kreuzrippengewölben zeugt heute noch davon. In den Räumlich-



Klosteranlage mit mittelalterlichem Ursprung – noch deutlich zu erkennen im Kreuzgang



keiten des Klausurgebäudes in unmittelbarer Nähe des Kreuzganges befindet sich das Klostermuseum, das die Ausstellung „Ora et labora“ zur Geschichte und Bedeutung von Neuzelle zeigt. Ebenfalls im Klausurgebäude wird unter dem Titel „Auf Leben und Tod“ der Zusammenhang zwischen klösterlichem Leben und weltlicher Politik anhand von Kunstgegenständen aus klösterlichem Besitz dargestellt.

Klostergarten

Nach überschwelgendem Barock und bedeutungsvoller Geschichte zieht es einen förmlich wieder hinaus ins Grüne, in den um 1760 angelegten Klostergarten. Auch wieder ein Kleinod, denn die steil abfallenden Terrassen, Wasseranlagen, Wege und die Orangerie sowie ein Teil der Pflanzenbestände konnten im historischen Originalensemble rekonstruiert werden. Am Rande des Klostergartens liegt die um 1735 nach dem römische Vorbild

Il Gesu fertiggestellte Pfarrkirche zum Heiligen Kreuz. Bemerkenswert ist die Kuppel der dreischiffigen Hallenkirche, die das 125 m² große Fresko „Ecclesia triumphans“ schmückt – eines der bedeutendsten in der Niederlausitz.

Brauerei und Brennerei

Kein Klosterbesuch ohne geistigen Genuss. Ein wenig außerhalb der Anlage, gegenüber des Teiches, aber dennoch dazugehörig ist die Klosterbrauerei, übrigens die letzte heute noch produzierende ihrer Art im Land Brandenburg. Nach einem langwierigen Streit mit der Stadt Guben besitzt man hier seit 1589 die Braurechte. Im dazugehörigen Klosterladen kann man nicht nur beim Bier, von dem es unzählige Sorten mit kuriosen Namen gibt, sondern auch bei weniger geistreichen Getränken entspannen. Wem dies nicht genügt, der kann die Klosterbrennerei ein paar Haustüren weiter besuchen und sich an Hochprozentigem ausprobieren.

Strohhaus Neuzelle und Bauernmuseum

Unweit der Klosteranlage, etwa fünf Fußminuten entfernt, wird ländliche Alltagskultur vermittelt. Das Strohhaus zählt zu den ältesten profanen Gebäuden des Ortes (1781), Wohnhaus sowie Stallung sind mit Rohr gedeckt und die Firste bestehen aus Roggenstroh. Weitgehend original ist die Bausubstanz, ebenso wie die „Schwarze Küche“, der Lichtkamin, bemalte Stubentüren, Interieur, Hausrat und Werkzeuge.

Wem dies noch nicht rustikal genug ist, der findet am Ortsrand auf dem Gelände der Agrargenossenschaft das Bauernmuseum. Einrichtungsgegenstände, Apparaturen sowie Geräte der landwirtschaftlichen Produktion gibt es hier zu bestaunen, manches kann auch ausprobiert werden. Wer an einer Gruppenführung teilnimmt, kann dem Herstellungsprozess von Butter beiwohnen und diese anschließend selbst kosten. 

Verkehrsverbindungen nach Neuzelle:

Mit dem Auto: A 10 bis Frankfurt (Oder), dann B 112 über Eisenhüttenstadt bis Neuzelle.

Mit der Bahn: Ab Berlin Hauptbahnhof mit dem Regionalexpress mit Umsteigen in Frankfurt (Oder). Verkehrt tagsüber zweistündlich, Fahrzeit ca. 1:40 h.

Öffnungszeiten, Veranstaltungen und Eintrittspreise:

www.stift-neuzelle.de
sowie www.neuzelle.de.

IMPRESSUM

Mieterschutz
Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:
Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Tel.: (030) 8 82 30 85

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
www.mieterschutzbund-berlin.de

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

Redaktion: Stefan Brenner
brenner@mieterschutzbund-berlin.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Rechtsanwälte F. Döscher, B. Zuther, J. Schirmacher
Karikaturen: © Dieko (Rechtsanwalt Müller), © Tomicek/LBS

V.i.S.d.P.: A. von Hohenepp-Quittek
alexander@vonhohenepp.de

Titelgestaltung, Satz und Layout:
eilmes & staub
Design und Visionen GmbH
info@eilmes.com, www.eilmes.com

Bildnachweis:

© fotolia – Titel: Tripod, S.3: luiggi33,
S.5: A.K. Figge, hpw, S.6-10: cygnusX,
S.11: I. Shcherbakov, S.12: fotodesign-jegg.de, S.14: gourmecana, S.19: 12foto.de
© istockphotos – Rückseite: A. Reh
© stift-neuzelle.de – S. 22/23
© Jörg Frank – S.20 (Portrait Mieterschutzbund Berlin)

Druck:
O/D – Druck. Logistik. Datenservice.
Ottweiler Druckerei und Verlag GmbH

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Papier: 100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.



Redaktionsschluss: 20.4.2010

Guter Rat rentiert sich.



MIETE **R**SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin

☎ 882 30 85, Fax 882 27 00

zentrale@mieterschutzbund-berlin.de

Mo, Di, Do	9 - 19 ⁰⁰
Mi	9 - 20 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Beratung nach Voranmeldung:

Mo	9 - 13 ⁰⁰ u. 14 - 19 ⁰⁰
Di	14 - 19 ⁰⁰
Mi	13 - 20 ⁰⁰
Do	14 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰
Sa	10 - 13 ⁰⁰

Telefonische Beratung

(ohne Voranmeldung): Tel. 882 30 85

Jetzt NEU auch:

Di u. Do	16 - 19 ⁰⁰
Mi	10 - 12 ⁰⁰

Zweigstelle

Torstraße 25, 10119 Berlin

☎ 201 15 27, Fax 201 15 96

filiale-torstrasse@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 ⁰⁰
Di	9 - 20 ⁰⁰
Mi	9 - 17 ⁰⁰
Do	9 - 18 ⁰⁰
Fr	9 - 13 ⁰⁰

Zweigstelle

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin

☎ 687 01 21, Fax 682 11 47

filiale-neukoelln@mieterschutzbund-berlin.de

Beratung nach Voranmeldung

Mo	9 - 17 ⁰⁰
Di - Do	9 - 19 ⁰⁰
Fr	9 - 15 ⁰⁰

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- EUR auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir bis zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

Die Telefon-Hotline

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin e.V.:
zum Berliner Ortstarif unter der Rufnummer
030/882 30 85 – Di u. Do 16 - 19⁰⁰, Mi 10-12⁰⁰

Für Nichtmitglieder:

**kostenpflichtig unter der Rufnummer
0900/182 92 40 – Mo u. Fr 12 - 14⁰⁰**

Dieser Dienst kostet 1,69 EUR/Min im Sekundentakt (Mobilfunktarif kann abweichen) und wird einfach über Ihre Telefonrechnung abgerechnet. Sie haben keinen weiteren Aufwand.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gesprächs stattfinden.

www.mieterschutzbund-berlin.de