

Neues aus der Rechtsprechung

Keine rückwirkende Änderung der Heizkostenabrechnungen

Im Mietvertrag waren feste Pauschalen für die Betriebs- und Heizkosten vereinbart. Der Vermieter bzw. dessen Insolvenzverwalter kündigte an, dass die Heizkosten künftig verbrauchsabhängig abgerechnet werden und schickte den Mietern gleichzeitig Heizkostenabrechnungen für die letzten drei Jahre. Das Oberlandesgericht Hamburg (8 U 41/16) erklärte, trotz mietvertraglicher Vereinbarung einer Pauschale könnten bzw. müssten die Heizkosten gemäß Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Die Regelungen der Heizkostenverordnung gingen Vertragsvereinbarungen, zum Beispiel von Pauschalen, vor. Das bedeute aber nicht, dass rückwirkend nach der Heizkostenverordnung abgerechnet werden dürfe. Das sei erst nach entsprechender Ankündigung für die nachfolgenden Abrechnungsperioden zulässig. Sinn einer verbrauchsabhängigen Abrechnung sei es, das Nutzerverhalten zu verändern. Das sei rückwirkend kaum noch möglich. Außerdem setze eine Verbrauchserfassung zunächst einmal die Installation entsprechender Erfassungsgeräte voraus. Schon deshalb sei eine rückwirkende verbrauchsabhängige Abrechnung nicht denkbar.

Aktuelle Infos

- **Hartz IV zu gering:** Nach einer Kostenanalyse von Check24 deckt der Hartz-IV-Satz die Stromkosten nicht ab. Selbst die Erhöhung der Bezüge 2018 reicht dafür nicht aus. Empfänger von Hartz IV zahlen durchschnittlich 158 Euro pro Jahr mehr für Strom, als der Regelsatz dafür vorsieht. Als ALG-II-Regelsatz ist Wohnen (ohne Miete), Energie und Wohninstandhaltung maximal ein Betrag von 532 Euro im Jahr vorgesehen. Ein durchschnittlicher Single-Haushalt zahlt für Strom aber bereits 690 Euro im Jahr. Am stärksten von der Differenz zwischen Strompreis und Regelsatz betroffen sind Hartz-IV-Empfänger in Mecklenburg-Vorpommern, sie zahlen jährlich 237 Euro mehr für Strom, als die Regelleistung vorsieht.
- **Vonovia kauft und wächst weiter:** Deutschlands mit weitem Abstand größter Vermieter, die Vonovia mit 350.000 Wohnungen, will jetzt das österreichische Wohnungsunternehmen BUWOG kaufen. Die BUWOG mit Sitz in Wien hat 50.000 Wohnungen, 55 % davon in Deutschland, vor allem auch in Berlin und Hamburg. Die Zeitung „Die Welt“ kommentierte: „Deutschlands größter Vermieter verdient das Geld zurzeit schneller, als er es ausgeben kann. Eine der letzten Möglichkeiten, die hohen Gewinne zu investieren, die das Unternehmen in diesem Jahr voraussichtlich einfahren wird, ist der Komplettkauf eines Konkurrenten.“
Der Vorstandsvorsitzende der Vonovia, Rolf Buch, erklärte, die Zusammenführung der beiden Unternehmen biete deutliche Vorteile für Mieter und Aktionäre. Vonovia erwarte operative Kostenvorteile in Höhe von 30 Millionen Euro pro Jahr, die sich aus der gemeinsamen Bewirtschaftung der Immobilien ergeben würden.
- **Wohnkostenbelastung:** Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes gaben die Haushalte in Deutschland durchschnittlich 35 % ihrer Konsumausgaben für den Bereich Wohnen aus. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen lag bei Alleinlebenden mit 39,7 % am höchsten. Noch höher war die Belastung bei den armutsgefährdeten Haushalten. Hier lag der Wohnkostenanteil am verfügbaren Haushaltseinkommen bei Alleinlebenden bei 60,1 Prozent.
- **F+B-Mietspiegelindex:** Gemäß dem F+B-Mietspiegelindex 2017 sind die Mieten in Deutschland kontinuierlich weiter gestiegen. Die hohen Wiedervermietungsmieten schlagen jetzt auf die Bestandsmieten durch. 2017 sind die ortsüblichen Vergleichsmieten um durchschnittlich 2,1 % gestiegen. Im Vergleich zu 2016 sind die Mieten 2017 am stärksten gestiegen in Berlin mit 9,6 %, Karlsruhe mit 8,6 %, Dresden 8,1 %, Hannover 6,2 % und Hamburg 4,0 %.

Mieter-Tipp

Silvester-Feuerwerk

Silvester 2017 – lassen Sie es krachen. Aber achten Sie bei Ihrem Feuerwerk auch auf Ihre Nachbarn. Halten Sie in der Silvesternacht alle Fenster, Dachluken, Balkon- und Terrassentüren geschlossen und entfernen Sie brennbare Gegenstände vom Balkon. Feuern Sie keine Raketen und Böller im Treppenhaus, im Hauseingang oder auf dem Balkon ab. Und rechnen Sie immer damit, dass Raketen und Böller auch fehlgehen können. Sorgen Sie dafür, dass ausreichend Platz vorhanden ist.

*Einem guten Rutsch und ein gesundes neues Jahr wünscht
Ihnen das Redaktionsteam von Mieterbund24.*



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