

Presse aktuell 2006

Berlin, 10. August 2006

Bruttowarmmiete unzulässig

BGH: Widerspruch zu Heizkostenverordnung DMB: Vorrang für Verbrauchsabrechnung

(dmb) Die Vereinbarung einer Bruttowarm- oder Warmmiete im Mietvertrag ist unwirksam. Sie ist mit den Regelungen der Heizkostenverordnung nicht vereinbar. Nach der Heizkostenverordnung müssen Kosten für die zentrale Beheizung und die Warmwasserversorgung verbrauchsabhängig abgerechnet werden (BGH VIII ZR 212/05).

Damit, so der Deutsche Mieterbund (DMB), stellt der Bundesgerichtshof eindeutig klar, dass Mietvertragsregelungen zu Warmmieten, Endmieten, Heizkostenpauschalen usw. unzulässig sind.

Dr. Franz-Georg Rips, Direktor des Deutschen Mieterbundes, begrüßte die Entscheidung der Karlsruher Richter: „Die in der Heizkostenverordnung festgelegte Verbrauchsabrechnung hat grundsätzlich Vorrang vor anders lautenden Vertragsregelungen und Vertragsabsprachen. Letztlich soll mit der Heizkostenverordnung auf das Nutzerverhalten Einfluss genommen werden, um Energie einzusparen. Dieser Ansatz ist heute wichtiger denn je. Jeder soll nur das bezahlen, was er auch tatsächlich verbraucht hat.“

Positiv, so Rips, sei auch, dass die Anwendung der Heizkostenverordnung und damit die Verbrauchsabrechnung nicht davon abhängig gemacht wird, dass ein Vertragspartner eine verbrauchsabhängige Abrechnung ausdrücklich verlangt. „Die Heizkostenverordnung geht Vertragsabsprachen von Mieter und Vermieter grundsätzlich vor. Das schafft Rechtssicherheit“, so Rips.

+++

Mieten-Glossar des Deutschen Mieterbundes:

Grundmiete: Miete ohne irgendwelche Betriebskosten. Die kalten Betriebskosten und die Heizkosten werden regelmäßig zusätzlich vom Vermieter gefordert. Der Mieter zahlt monatliche Vorauszahlungen oder Abschlagszahlungen, über die einmal im Jahr abgerechnet wird.

Nettomiete: Wie Grundmiete. Auch hier sind die Betriebskosten vollständig aus der Miete ausgegliedert.

Bruttokaltmiete: Kalte Betriebskosten, wie Grundsteuer, Versicherung, Hausmeister, Fahrstuhl usw., sind in der Miete enthalten, die Heizkosten nicht.

Bruttowarmmiete: In der Miete sind alle Betriebskosten, also auch die Heizkosten enthalten.

Bruttomiete oder Inklusivmiete: Wie Bruttowarmmiete.