

Neues aus der Rechtsprechung

Einbauküche bleibt Eigentum des Mieters: Eine vom Mieter gekaufte und in die Mietwohnung eingebaute Küche geht durch den Einbau nicht automatisch in das Eigentum des Vermieters über. Auch eine Regelung im Mietvertrag, wonach der Vermieter Eigentümer der Küche ist, ist unbeachtlich - auch dann, wenn der Mieter einen monatlichen Mietnachlass in Höhe von 95 Euro für die Einbauküche erhält. Das Landgericht Bonn (6 S 60/16) hält eine solche Regelung für unwirksam. Die Mieter könnten aufgrund der Vertragsklausel bei einem evtl. Auszug die Küche nicht mehr mitnehmen und ein angemessener finanzieller Ausgleich durch den Vermieter sei hier nicht sichergestellt. Die Dauer des Mietnachlasses sei nicht geregelt. Offen bliebe auch, was passiere, wenn der Mieter (fristlos) kündigt. Wie hoch der Ausgleich insgesamt für die Küche sein sollte, blieb ebenfalls völlig offen. Deshalb ist die Klausel unwirksam.

Betriebskosten und Verteilerschlüssel: Enthält eine Betriebskostenabrechnung drei verschiedene Flächenschlüssel – hier Mietfläche, Nutzfläche und beheizbare Nutzfläche – sind die Verteilerschlüssel aus sich heraus nicht nachvollziehbar und müssen durch den Vermieter erläutert werden. Mit dieser Begründung hat das Landgericht Leipzig (1 S312/16) in der vorgelegten Abrechnung die Positionen Grundkosten Heizung und Warmwasser gekürzt. Zwar sei die Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß, denn der verwendete Verteilerschlüssel sei angegeben. Die Abrechnung habe aber inhaltliche Fehler, weil für den Mieter allein aus der Abrechnung nicht nachvollziehbar sei, weswegen hier die verschiedenen Flächenangaben bei den verschiedenen Kostengruppen existieren und wie die Vermieterin zu den jeweiligen Quadratmeterzahlen kommt. Insbesondere sei nicht nachvollziehbar, dass die beheizbare Nutzfläche um knapp 930 qm über der Nutzfläche liegt und weshalb beide Werte wiederum geringer als die Mietfläche sind.

Aktuelle Infos

- **Wohnkostenpauschale für Sozialleistungsbezieher?** Der Präsident des Bundessozialgerichts, Rainer Schlegel, plädiert dafür, bei der Berechnung von Sozialleistungen eine Pauschale für die Wohnungskosten zu zahlen. Es sei nicht sinnvoll, bei Hartz IV und der Grundsicherung im Alter in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Wohnung von den Kosten her angemessen sei - und dies am Ende von Gerichten entscheiden zu lassen. Zwar könnten die Kommunen nach geltendem Recht bereits Pauschalen für die Wohnkosten festsetzen. Davon machten sie aber wenig Gebrauch, weil sie keinen Unmut erzeugen wollten. Deshalb wäre es besser, der Gesetzgeber würde dies regeln und dabei regionale Unterschiede bei den Mieten berücksichtigen.
- **Verbesserung bei der Mieterberatung:** Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Verbesserungen bei der Mieterberatung beschlossen. Kostenlose Beratungsangebote sollen flächendeckend ausgebaut werden. Mieter sollen so ihre Rechte gegenüber Vermietern besser durchsetzen können. Insbesondere wird jetzt geprüft, ob das Land für Hartz-IV-Bezieher oder Asylbewerber, die in Wohnungen leben, Mitgliedsbeiträge im Mieterverein übernommen werden.
- **EU-Kommission genehmigt „Mieterstrom“:** Das Ende Juli diesen Jahres in Kraft getretene Mieterstromgesetz stand noch unter dem Genehmigungsvorbehalt der Europäischen Kommission. Die hat jetzt im November die Förderung von Mieterstromprojekten genehmigt. Der Vermieter erhält einen Mieterstromzuschlag, wenn der Strom in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und direkt an Mieter geliefert wird. Mieter könnten hier von niedrigeren Strompreisen profitieren.

Mieter-Tipp

Entlüften

Wird der Heizkörper trotz aufgedrehtem Thermostatventil nicht ausreichend warm und sind Gluckgeräusche zu hören, hat sich vielleicht während der heizfreien Zeit ein Luftpolster gebildet. Hier kann leicht Abhilfe geschaffen werden: Entlüftungsventil am Heizkörper öffnen, Gefäß darunter halten und warten, bis Wasser kommt, dann das Ventil wieder schließen.



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...](#)