

Neues vom Bundesgerichtshof

Gasversorgungsvertrag zwischen Versorger und Untermieter

Die „Realofferte“ eines Versorgungsunternehmens, das heißt das Angebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages, das durch die Abnahme bzw. den Verbrauch von Gas und Strom angenommen wird, richtet sich an den tatsächlichen Inhaber des Versorgungsanschlusses. Ist die Wohnung vollständig untervermietet, ist das der Untermieter. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 253/17) lehnte mit dieser Begründung einen Anspruch des Versorgungsunternehmens gegenüber dem Mieter der Wohnung auf Zahlung der Gaslieferung für die Gasetagenheizung ab. Der Mieter, der die Wohnung vollständig untervermietet hatte, sei nicht Vertragspartner des Unternehmens geworden. Der Gaslieferungsvertrag sei mit dem Untermieter geschlossen worden, der nach Erhalt der Wohnungsschlüssel die alleinige Sachherrschaft über Wohnung und Versorgungsanschlüsse gehabt habe. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs sei die zugrunde liegende Rechtsfrage auch schon längst entschieden und grundsätzliche Bedeutung habe sie auch nicht. Wenn der Hauseigentümer an einen Mieter vermietet, kommt der Gasliefervertrag für die Etagenheizung zwischen Versorger und Mieter, also dem Inhaber der Wohnung und des Wohnungsanschlusses, zustande. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter dann die Wohnung vollständig untervermietet. Dann kommt der Vertrag mit dem Untermieter zustande, das heißt mit dem, der das Gas verbraucht und heizt.

Aktuelle Infos

- **33.000 Euro Geldbuße:** ... wegen Zweckentfremdung der Wohnung. So viel muss jetzt ein Münchener Zahnarzt zahlen, weil er die Wohnung immer wieder an Medizintouristen vermietet hatte. Ende 2012 mietete der Arzt eine 104 qm große Wohnung in München an, Mietpreis 1.980 Euro. Er zog aber gar nicht erst selbst in die Wohnung ein, sondern überließ die möblierte Wohnung immer wieder Patienten und ihren Angehörigen, die für medizinische Behandlungen nach München kamen. Ein Untermieter zahlte für die Wohnung 3.000 Euro im Monat. Gestützt auf die Zweckentfremdungssatzung der Stadt, die u.a. die gewerbliche Vermietung der Wohnung oder die Vermietung als Ferienwohnung verbietet, erließ die Stadt zunächst einen Bußgeldbescheid gegen den Arzt in Höhe von 50.000 Euro. Nachdem der Widerspruch einlegte, entschied das Amtsgericht München: 33.000 Euro Geldbuße. Eine Rechtsbeschwerde des Arztes gegen dieses Urteil wurde vom Oberlandesgericht Bamberg verworfen.
- **Mietpreisbremse wirkt in Millionen-Städten nicht:** Nach Darstellung des Immobilienportals Immowelt.de sind trotz Mietpreisbremse die Mieten in den Millionen-Städten weiter gestiegen. So seien die Mieten in Berlin zwischen dem 1. Halbjahr 2015 und dem 1. Halbjahr 2018 um 34 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum kletterten die Mieten in München um 19 %. Moderater ist dagegen der Preisanstieg in Hamburg und Köln. In Hamburg stiegen die Mieten in den 3 Jahren um 9 % und in Köln um 7 %.
- **Vonovia-Betriebskostenabrechnung jetzt Deloitte-geprüft:** Vor einigen Wochen äußerte ein Kölner Mieter nicht nur Zweifel an der Richtigkeit seiner Heizkostenabrechnung. Er berichtete von Versuchen, Erklärungen seines Vermieters, der Vonovia, zu dieser Abrechnung zu erhalten. Er fragte sich, warum seine Abrechnung dann korrigiert wurde, die der anderen Mieter aber nicht. Und er deutete an, hinter den falschen Abrechnungen könnte „System“ stecken. Jetzt ließ Vonovia seine Abrechnungen von Deloitte, eine der größten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, prüfen. Das Ergebnis der Sonderuntersuchung nach nur wenigen Tagen oder Wochen: Kein Hinweis auf Manipulation, Vertuschung oder Verzögerung. Die Nebenkostenabrechnungen von Vonovia sind sachgerecht, ordnungsgemäß und nachvollziehbar. Bei dem durch den Kölner Mieter publik gemachten Fehler, dass es zwischen der vom Wärmelieferanten abgerechneten Liefermenge und den in der Liegenschaft ermittelten Mengen Abweichungen gibt, sagt Deloitte: Ein Sonderfall, es hätte hier geschätzt werden müssen, das sei zulässig und branchenüblich gewesen. Nur, das Schätzergebnis habe (blöderweise) über dem tatsächlichen Verbrauch gelegen.

Mieter-Tipp

Verständlichkeit von Gesetzestexten

Das Bundesjustizministerium hat eine Online-Befragung zur Verständlichkeit von Gesetzestexten gestartet. Letztlich geht es um eine gute und praxisnahe Rechtsetzung und damit um Gesetze, die nicht nur für Juristen einigermaßen verständlich sein sollten, sondern vor allem auch für Nichtjuristen, für Mieter und Vermieter.

Machen Sie mit und sagen Sie dem Ministerium, ob Sie die Gesetze verstehen bzw., wenn nein, warum nicht. Hier der Link zur Umfrage: <https://mietrecht-verstaendlichkeit.questionpro.eu>



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...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND

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