

Neues vom Bundesgerichtshof

Vermieter trägt Darlegungs- und Beweislast für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Betriebs- und Heizkosten

Laut Heizkostenabrechnung sollte der Mieter für Heizkosten mehr als 5.000 Euro nachzahlen. Bei den Jahresabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 entfielen 42 bzw. 47 Prozent aller Heizkosten auf seine Wohnung. Amts- und Landgericht hatten die Auffassung vertreten, der Mieter müsse konkret darlegen, weshalb die ihm in Rechnung gestellten Heizkosten der Höhe nach nicht berechtigt seien. Das gelte auch bei außergewöhnlich hohen Heizkosten. Die Mieterforderung nach Einsicht in die Original-Rechnungsunterlagen lehnten die Gerichte mit der Begründung ab, es sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile sich der Mieter von einer derartigen Überprüfung erhoffe.

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 189/17) hob das Urteil des Landgerichts auf und wies die Klage des Vermieters auf Nachzahlung ab. Danach sei es falsch, den Mieter zu verpflichten, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihm in Rechnung gestellten Heizkosten ergibt. Zunächst hätte geklärt werden müssen, ob und inwieweit die von dem Vermieter vorgenommene Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung zuverlässig und korrekt gewesen sei. Dazu hätten ggf. auch Zeugen und Sachverständige gehört werden müssen. Außerdem erklärte der Bundesgerichtshof, der Mieter habe immer ein Recht auf Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege. Er brauche auch kein besonderes Interesse an der Einsicht in die Verbrauchswerte der anderen Wohnungen. Unabhängig von der Frage, ob es Sinn macht, wenn der Mieter auf diese Art und Weise den in der Abrechnung angegebenen Gesamtverbrauchswert mit der Summe aller Verbrauchswerte der einzelnen Wohnungen vergleicht und er überprüfen kann, ob die Einzelwerte plausibel sind usw., reiche es völlig aus, wenn der Mieter mit seiner Forderung nach Belegeinsicht die Tätigkeit des Vermieters kontrollieren wolle.

Der Mieter muss die geforderte Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung solange nicht zahlen, wie der Vermieter sich weigert, ihm Belegeinsicht zu gewähren.

Aktuelle Infos

- **Koalitionsvertrag:** Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD ist ausgehandelt. Jetzt hängt es vom Votum der SPD-Mitglieder ab, ob es zu einer Großen Koalition kommt oder nicht. Zum Thema Wohnen und Mieten enthält der 177-seitige Koalitionsvertrag folgende Aussagen:
1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime, frei finanziert und öffentlich gefördert, sollen in dieser Legislaturperiode neu gebaut werden. Der soziale Wohnungsbau soll mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Damit der Bund sich auch künftig an den Kosten beteiligen kann, soll notfalls das Grundgesetz geändert werden. Für die Jahre 2020 und 2021 werden 2 Milliarden Euro des Bundes für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt. Für den frei finanzierten Wohnungsbau soll es steuerliche Anreize geben, u.a. eine Sonderabschreibung über 4 Jahre mit 5 % pro Jahr. Das Wohngeld wird angepasst, die Einführung einer Klimakomponente wird mit den Ländern abgestimmt. Um die Eigentumsbildung für Familien zu unterstützen, wird ein Baukindergeld als Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro je Kind pro Jahr eingeführt. Das Baukindergeld wird über einen Zeitraum von 10 Jahren gezahlt. Die Einkommensgrenze liegt bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 75.000 Euro pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind. Die Mietpreisbremse wird verbessert. Es soll eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters beim Abschluss des Mietvertrages hinsichtlich der Vormiete geben. Die Modernisierungumlage wird (voraussichtlich nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf) von 11 % auf 8 % gesenkt. Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung um nicht mehr als 3 Euro/qm innerhalb von 6 Jahren erhöht werden. Das Verfahren bei kleineren Modernisierungen bis 10.000 Euro wird vereinfacht, der Vermieter kann von den Kosten einen pauschalen Instandhaltungsanteil von 30 % abziehen, so dass max. 7.000 Euro (und davon 8 %) als Mieterhöhung auf die Miete umgelegt werden können.
- **Mit steigender Internetnutzung sinkt Interesse an Politik:** Personen, die jünger als 30 Jahre sind und eine Tageszeitung lesen, haben ein wesentlich breiteres Themenspektrum als Gleichaltrige, die auf Zeitungslektüre verzichten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung des Instituts für Demoskopie Allensbach. Gegenüber 1998 habe das Interesse der jungen Generation an Politik um 10 Prozent nachgelassen, an Wirtschaft um 24 Prozent und an Kunst und Kultur um 41 Prozent. Da Informationen jederzeit bereitstehen, wird der Wert kontinuierlicher Informationen zunehmend in Frage gestellt. So wird das Internet vor allem bei einer gezielten Informationssuche eingesetzt. Die Urteilsfähigkeit steigt jedoch, wenn man sich kontinuierlich mit Ereignissen beschäftigt.

Mieter-Tipp

Unwirksame Kündigung

Die Entnahme von Allgemeinstrom zum gelegentlichen Betrieb einer Lampe oder eines Staubsaugers im Keller aus einer vorhandenen, frei zugänglichen Mehrfachsteckdose rechtfertigt weder eine ordentliche noch eine außerordentliche Kündigung (AG Köln 222 C 359/15).



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...](#)