DMB Mieterbund 24

Newsletter
2015/1

Neues vom Bundesgerichtshof

Urkundenprozess

Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen können im so genannten Urkundenprozess geltend gemacht werden, sofern der Vermieter die anspruchsbegründenden und beweisbedürftigen Tatsachen durch Urkunden belegen kann (BGH VIII ZR 41/14) Dazu muss er den Mietvertrag, aus dem sich die Kostentragungspflicht des Mieters ergibt, sowie die Betriebskostenabrechnung mit einem Zugangsnachweis beim Mieter vorlegen. Unstreitige, zugestandene oder offenkundige Tatsachen bedürfen keines Beweises. Weitere Urkunden, zum Beispiel zur Wohnflächenberechnung, sind nicht erforderlich – zumindest solange nicht, wie der Mieter nicht wirksam einzelne Tatsachen, zum Beispiel die Wohnflächenangabe, bestreitet. Der bloße Hinweis, der Flächenangabe sei falsch, reicht nicht aus. Konsequenz: Der Mieter wird im Urkundenprozess verurteilt, Betriebskosten nachzuzahlen. Die Wohnfläche wird nicht überprüft. Allerdings ergeht das Urteil unter Vorbehalt. Der Mieter kann seine Rechte in einem zweiten, einem so genannten Nachverfahren noch geltend machen. Das ist dann ein ganz normaler Zivilprozess mit allen Beweismitteln, zum Beispiel mit Zeugen und Sachverständigen.

Aktuelle Infos

- **Stromspiegel**: Erstmals gibt es in Deutschland einen Stromspiegel. Er liefert bundesweit gültige Vergleichswerte für den Stromverbrauch von Privathaushalten. Projektpartner, wie das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, co2online, Energieagenturen, Verbraucherzentrale Energieberatung, Deutscher Mieterbund und andere, haben insgesamt 110.000 Verbrauchsdaten ausgewertet. Danach kann ein durchschnittlicher 3-Personen-Haushalt in Deutschland pro Jahr 1.200 kWh Strom und 320 Euro Stromkosten sparen. Ein 3-Personen-Haushalt verbraucht in einem Mehrfamilienhaus durchschnittlich 3.000 kWh Strom im Jahr. Ein effizienter Haushalt der gleichen Größe kommt hingegen im Schnitt mit 1.800 kWh aus.
  Ähnlich wie der Heizspiegel von co2online und Deutschem Mieterbund ist auch der neue Stromspiegel ein Transparenzinstrument, mit dem jeder Mieter oder Eigentümer abschätzen und vergleichen kann, ob sein Stromverbrauch als gering, niedrig, mittel oder hoch einzustufen ist. Differenziert wird nach Haushaltsgröße und ob der Haushalt in einem Ein- oder Zwei- oder Mehrfamilienhaus wohnt und ob Warmwasser mit oder ohne Strom erzeugt wird. Einen Stromspiegel-Flyer mit allen Werten erhalten Sie bei Ihrem örtlichen Mieterverein oder auf den Internetseiten des Deutschen Mieterbundes www.mieterbund.de.
- **Nachbarschaftsstreitigkeiten**: Das Marktforschungsinstitut GfK hat im Auftrag der Gothaer Versicherung eine Untersuchung zu Lärm und Nachbarschaftsstreitigkeiten durchgeführt. Die Top 10 beim Nachbarschaftsstreit sind: Lärmbelästigungen (63,6 %), nicht eingehaltene Nachbarpflichten, zum Beispiel Treppenhaus putzen oder Rasen mähen (44,7 %), Haustiere stören (41 %), Ärger über das Auto, zum Beispiel falscher Parkplatz (39,2 %), Unfreundlichkeit, der Nachbar grüßt nicht (33 %), das Treppenhaus ist zugestellt, zum Beispiel mit dem Kinderwagen (32,1 %), verdreckte oder zugestellte Gemeinschaftsräume (27,5 %), Besucher stören, zum Beispiel nächtliches Klingeln (22,1 %), Belästigung durch Zigarettenrauch (20,7 %) und anderes (9,3 %).

Mieter-Tipp

Vermieterwechsel

Nach einem Vermieterwechsel tritt der neue Vermieter in alle Rechte und Pflichten aus dem alten Mietverhältnis ein. Er muss also über die Betriebskosten abrechnen und am Ende des Mietverhältnisses muss er auch die Kaution zurückzahlen. Dass die Kaution an den früheren Vermieter gezahlt wurde, spielt dabei keine Rolle.

Einen erfolgreichen Start ins neue Jahr 2015 wünscht Ihnen das Redaktionsteam von Mieterbund24.

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr mehr...

DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
mehr...

Mietminderung bei Wohnungsmängeln
203 Seiten 11,90 €
mehr...

DMB-Info e.V. **Littenstraße 10** **Telefon: 030 / 2 23 23 – 0**
Mieterbund24 **10179 Berlin** **Telefax: 030 / 2 23 23 - 100**

mieterbund24.de