

Neues vom Bundesgerichtshof

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und Heizkostenabrechnung

Die fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters wird unwirksam, wenn der Mieter den Zahlungsrückstand innerhalb der Schonfrist ausgleicht oder durch unverzügliche Aufrechnung mit eigenen Ansprüchen die Rückstände tilgt. Voraussetzung ist aber immer eine vollständige Tilgung, das heißt ein Ausgleich der Mietrückstände bis zum letzten Cent, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 261/15). In der gleichen Entscheidung erklärte der Bundesgerichtshof, dass es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung ohne Bedeutung ist, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten Verbrauchswerte auf abgelesenen Messwerten oder auf einer Schätzung beruhen. Ebenfalls keine Rolle spielt es bei der Frage der formellen Ordnungsgemäßheit, ob eine vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen der Heizkostenverordnung (§ 9a) entspricht oder nicht. Der Vermieter muss nicht erläutern, auf welche Art und Weise eine Schätzung vorgenommen wurde, und auch keine entsprechenden Unterlagen beifügen, aus denen der Mieter die Schätzung nachvollziehen kann. Dies muss der Vermieter allerdings nachholen bzw. dem Mieter Einsicht in die Original-Rechnungsunterlagen gewähren, wenn der die inhaltliche Richtigkeit der Heizkostenabrechnung bezweifelt.

Aktuelle Infos

- **Erstes Urteil zur Mietpreisbremse:** Das Berliner Amtsgericht Lichtenberg (2 C 202/16) hat jetzt ein erstes Urteil zur Mietpreisbremse gefällt und die Vermieterin zur Rückzahlung von überhöhter Mieten verurteilt. Laut Mietvertrag von Oktober 2015 sollte die 73,95 qm große Wohnung in Berlin-Lichtenberg 562,02 Euro kosten. Das entspricht einer Miete von 7,60 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Mieter beanstandeten, dass dies die Mietpreisbegrenzung (Vergleichsmiete plus 10 %) um 32,47 Euro übersteige. Das Amtsgericht Lichtenberg gab den Mietern Recht. Ortsüblich sei lediglich eine Miete von 7,16 Euro pro Quadratmeter, also von insgesamt 529,55 Euro. Die Differenz von 32,47 Euro für nunmehr 7 Monate muss die Vermieterin an die Mieter zurückzahlen.
- **WG-Zimmer immer teurer:** Nach einer Untersuchung des Moses-Mendelssohn-Instituts mussten Studentinnen und Studenten für ein WG-Zimmer im Durchschnitt 349 Euro zahlen, 5,8 % mehr als im Vorjahr, da mussten noch 330 Euro gezahlt werden. Die höchste Miete für ein WG-Zimmer muss in München gezahlt werden, 560 Euro und 7,5 % mehr als im Vorjahr. Es folgen Frankfurt mit 460 Euro, Hamburg mit 430 Euro und Stuttgart mit 425 Euro. In Berlin und Ingolstadt stiegen die Preise für ein WG-Zimmer am stärksten, in Berlin um 10,5 % auf 420 Euro und in Ingolstadt um 11,3 % auf 413 Euro. In Köln müssen 400 Euro gezahlt werden, 3,9 % mehr als im Vorjahr, und in Düsseldorf 395 Euro, das sind 9,7 Prozent mehr als noch im Vorjahr.
- **Energieverbrauch sinkt:** Nach einer Auswertung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) und des Energiedienstleisters ista benötigen die Bundesbürger immer weniger Energie zum Heizen. Der Energiebedarf für Wohnungen sank demzufolge in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um gut 1,4 %. Seit 2003 sei der Heizenergiebedarf insgesamt um 18 % gesunken. Gleichzeitig müssen die Deutschen dank der niedrigen Öl- und Gaspreise immer weniger für das Heizen zahlen. Die Preise je Kilowattstunde sanken 2015 bundesweit durchschnittlich um mehr als 6 % im Vergleich zum Vorjahr. Einer der Gründe für den sinkenden Energiebedarf sei die zunehmende energetische Sanierung von Häusern. Große Unternehmen sanierten dabei laut DIW häufiger und stärker als private Eigentümer und kleine Vermieter.

Mietrecht zum Lachen

Gänse verhindern Räumung

Unverrichteter Dinge zog der Gerichtsvollzieher wieder ab. Er hatte zwar einen rechtskräftigen Räumungstitel in der Tasche, aber den mochte er angesichts der Umstände dann doch nicht durchsetzen. Für die zur Räumung verurteilten Mieter hatte er zwar Platz in einem Obdachlosenheim, aber nicht für die insgesamt 108 Tiere (darunter 29 Gänse, 16 Enten, zwölf Hühner, drei Küken, drei Stallhasen, sechs Katzen, einen Hund und zehn Wellensittiche) des Mieters. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Az: 14 W 64/96) entschied, die Unterbringung der Tiere sei Sache der Ordnungsbehörde.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)