

Neues vom Bundesgerichtshof

Fehler bei der Ermittlung des Wärmeverbrauchs – 15-prozentiges Kürzungsrecht der Mieter

Entspricht die Heizkostenabrechnung nicht den Vorschriften der Heizkostenverordnung, weil der Verbrauch fehlerhaft ermittelt wurde, ist die Abrechnung inhaltlich fehlerhaft. Die fehlerhafte Verbrauchsabrechnung berechtigt den Mieter zu einer Kürzung. Er kann von der erhaltenen Heizkostenabrechnung 15 Prozent abziehen (BGH VIII ZR329/14). Hier war in einem Gebäude eine Reihe von Wohnungen mit Wärmemengenzähler, andere Wohnungen mit Heizkostenverteilern ausgestattet. Für Fälle derart unterschiedlicher Nutzergruppen schreibt die Heizkostenverordnung eine so genannte Vorerfassung der jeweiligen Nutzergruppen vor. Das war hier aber nicht geschehen. Der Bundesgerichtshof erklärte, der Vermieter müsse keine neue Heizkostenabrechnung auf Grundlage der Wohnfläche erstellen, es könne insoweit bei der Abrechnung auf Grundlage der fehlerhaften Verbrauchswerte bleiben. Jede den Verbrauch einbeziehende Abrechnung, auch wenn sie nicht in allen Punkten den Vorschriften der Heizkostenverordnung entspricht, sei einer ausschließlichen Abrechnung nach Wohnfläche vorzuziehen, das letztere den individuellen Verbrauch völlig unbeachtet lässt. Als Ausgleich dafür, dass der Mieter letztlich eine Heizkostenabrechnung mit fehlerhaft in Ansatz gebrachten Gesamtkosten erhalten hat, kann er aber von dieser Abrechnung 15 Prozent abziehen.

Aktuelle Infos

- **Vonovia gegen Deutsche Wohnen:** Vonovia (ehemals Deutsche Annington) mit 367.000 Wohnungen Deutschlands größter Vermieter ist mit dem Versuch, Deutschlands zweitgrößten Vermieter, die Deutsche Wohnen mit rund 150.000 Wohnungen, zu übernehmen. Die beiden börsennotierten Unternehmen hatten sich monatelang eine wahre Übernahmeschlacht geliefert, die zweistellige Millionenbeträge gekostet haben dürfte. Letztlich nahmen die Deutsche-Wohnen-Aktionäre das Vonovia-Angebot nicht an. Die Annahmequote lag zuletzt bei 30,4 % statt bei den geforderten 50 %. Damit sei die Gefahr einer übergroßen Marktmacht und eines entsprechend großen politischen Einflusses vorerst abgewendet, kommentierte der Deutsche Mieterbund. Die „Elefantenhochzeit“ der beiden Immobilienriesen hätte weder für den Wohnungsmarkt noch für die Mieter irgendwelche Vorteile gebracht. Jetzt seien Vonovia und Deutsche Wohnen gefordert, sich um die bestehenden Wohnungsmarktp Probleme und die Probleme in ihren Beständen zu kümmern. Sie müssten endlich in den Neubau von Wohnungen investieren, ihre Wohnungsbestände kurzfristig und ordnungsgemäß instandsetzen und sozialverträgliche, bezahlbare Modernisierungen vornehmen.
- **Stromsperrern:** Mit 352.000 Fällen erreichte die Zahl der Stromsperrern 2015 einen Höchstwert, meldeten die Frankfurter Allgemeine Zeitung und Spiegel-online unter Berufung auf einen Bericht der Bundesnetzagentur und des Bundeskartellamtes. Rund 6,3 Millionen Mal drohten die Stromlieferanten damit, die Leitungen abzuklemmen, wenn die Kunden ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen. Die Gasversorger drehten den Zeitungsberichten zufolge im letzten Jahr in rund 46.500 Fällen den Hahn zu.
- **Netzausbau:** Ohne einen deutlichen Netzausbau kommt die Energiewende nicht voran. Von den 2009 geplanten 1.876 km neuer Leitungen waren Ende 2015 gerade einmal 558 km geschafft. Die fehlenden Leitungen zwingen die Netzbetreiber immer häufiger zu Abschaltungen. Die Kosten dafür trägt der Stromverbraucher. Allein im ersten Halbjahr 2015 hat das Hoch- und Herunterfahren von Kraftwerken zur Sicherung der Netzstabilität rund 250 Millionen Euro verschlungen.

Mieter-Tipp

Kleinreparaturklausel

Eine Kleinreparaturklausel, die so formuliert ist, dass sie dahingehend verstanden werden kann, dass der Mieter für notwendige Reparaturen immer mit einem Betrag von bis zu 80 Euro einzustehen hat, auch wenn die Reparatur selbst die genannten 80 Euro weit übersteigt, ist unwirksam (AG Stuttgart 32 C 2777/15).



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