

Neues aus der Rechtsprechung

Kosten der Zwischenablesung muss grundsätzlich der Vermieter zahlen

Die Klausel eines Formularmietvertrages: „Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter“, ist unwirksam. Sie stellt eine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar. Das gilt erst recht für die Klausel: „Zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung ... statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter.“ (LG Leipzig 08 O 1620/18). Grund: Bei den Kosten für die Zwischenablesung handelt es sich um nicht umlagefähige Kosten, die im Rahmen eines Mieterwechsels der Vermieter als Verwaltungskosten selbst zu zahlen hat. Ohne irgendeine vertragliche Vereinbarung muss der Vermieter die Kosten im Zusammenhang mit der Zwischenablesung tragen. Das hat schon der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 19/07) entschieden. Aber auch eine anderslautende Regelung in einem Formularmietvertrag, wonach der Mieter die Kosten zu zahlen hat, ist unwirksam. Derartige „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ dürfen dem wesentlichen Grundgedanken gesetzlicher Regelungen nicht entgegenstehen. Im Wohnraummietrecht gilt: Verwaltungskosten, so auch die Zwischenablesungskosten, können nicht auf Mieter abgewälzt werden. Es darf nicht zum Nachteil des Mieters vereinbart werden, dass andere Kosten als Betriebskosten auf ihn umgelegt werden.

Aktuelle Infos

- **Prozess- und DMB-Beratungs-Statistik:** Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Mietrechtsstreitigkeiten vor Gericht im Jahr 2018 leicht gesunken. 225.235 Mal stritten sich Mieter und Vermieter vor dem Amts- und Landgerichten in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Mietrechtsprozesse damit um 0,75 % zurück. Das ist die niedrigste Prozesszahl seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Mietrechtsprozesse sinkt schon seit 1996 - damals gab es 351.511 Verfahren – kontinuierlich bis jetzt um mehr als 35 %. Häufigster Streitpunkt bei den Verfahren vor den Gerichten sind nach Statistiken der DMB Rechtsschutz-Versicherung „Vertragsverletzungen“ (26,8 %). Hierunter fallen alle Auseinandersetzungen, bei denen es um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis geht, angefangen bei Fragen der Tierhaltung, bis hin zu Problemen im Zusammenhang mit Wohnungsmängeln und Mietminderungen. Drastisch angestiegen sind im letzten Jahr Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Mehr als jeder 5. Mietrechtsprozess (21,3 %) drehte sich um dieses Thema. Es folgen Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit Betriebskosten, der Mietkaution und der Eigenbedarfskündigung. Während die Zahl der Mietrechtsprozesse seit Jahren sinkt, bleibt der Rechtsberatungsbedarf bei den örtlichen Mietervereinen unverändert hoch. Etwa 1,15 Millionen Rechtsberatungen haben die Juristinnen und Juristen der mehr als 300 örtlichen Mietervereine 2018 durchgeführt. Das häufigste Beratungsthema bleiben dabei die Betriebskosten mit 32,6 %, gefolgt von Wohnungsmängeln (19,1 %), Mieterhöhungen (12,8 %), allgemeinen Vertragsangelegenheiten (9,7 %) und Vermieterkündigungen (6,7 %). Das wichtigste Ergebnis: Über 97 % aller Beratungsfälle wurden außergerichtlich erledigt, das heißt, es kam nicht zu einem Mietrechtsprozess.
- **Nebenkostenabrechnungen:** Nach einer Umfrage vom ImmobilienScout24 unter 1.772 privaten Vermietern erstellen 28 % der befragten Vermieter die Nebenkostenabrechnung erst Ende des Jahres. 11 % der Befragten gaben an, dass sie die Nebenkostenabrechnung des Vorjahres direkt im Januar erstellen, weitere 39 % tun dies im Laufe des Frühjahrs und 22 % im Sommer. Über 60 % geben an, dass ihre Nebenkostenabrechnungen nie von ihren Mietern beanstandet werden.
Hinweis: Rechnet der Vermieter die Neben- oder Betriebskosten sowie die Heizkosten nach dem Kalenderjahr ab, muss die Abrechnung für das Kalenderjahr 2018 bis spätestens 31.12.2019 beim Mieter eingetroffen sein. Ist dies nicht der Fall, kann der Vermieter keine Nachforderungen aus der Abrechnung stellen.
- **Heizung und Energie:** In 81,8 % der Wohngebäude sowie in 70,2 % der Wohnungen kommen Zentralheizungen zum Einsatz auf Basis von Erdgas, Öl, Strom oder anderen Energieträgern, wie Holz/Pellets oder Flüssiggas. Die leitungsgebundenen Energieträger Erdgas, Fernwärme und Strom sorgen in 58,2 % der Wohngebäude sowie in 64,2 % der Wohnungen für Wärme und warmes Wasser. Die Heizungsanlagen in den Wohnungen in Deutschland sind im Schnitt 17 Jahre alt. Dabei sind Erdgas-Zentralheizungen deutlich jünger (14,7 Jahre) als Öl-Zentralheizungen (20,6 Jahre). Heizungen in Mehrfamilienhäusern sind noch einmal älter (17,8 Jahre) als solche in Ein- und Zweifamilienhäusern (16,3 Jahre). Bei der großen Mehrheit der Heizungsanlagen wird Erdgas als Energieträger eingesetzt. 48,2 % aller Wohnungen werden mit Erdgas beheizt, Zentral- oder Etagen-Heizung, Gas-Wärme-Pumpe oder Gas-Einzelöfen. Mit Öl werden 25,6 % der Wohnungen beheizt, mit Fernwärme 13,9 % und mit Strom, das heißt Elektro-Wärme-Pumpe oder Nachspeicheröfen, 4,8 %.

Mieter-Tipp

Zahlungsverzug

Zahlungsverzug liegt vor, wenn der Mieter an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum hinweg mit einem Gesamtbetrag in Höhe von mindestens zwei Monatsmiete in Verzug ist. Ein derartiger Zahlungsverzug berechtigt den Vermieter zur Kündigung. Aber: Ein einmaliger Zahlungsverzug während einer 40-jährigen Mietzeit rechtfertigt keine ordentliche Kündigung, wenn der Mieter den Rückstand alsbald nach Zugang der Kündigung ausgleicht und keine Anhaltspunkte für eine Wiederholung bestehen (AG Mannheim 4 C 4743/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



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