

# Newsletter November 2011

---



... seit 1901

Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Mieter müssen Funkablesegeräte akzeptieren

Der BGH hat in dieser Entscheidung einen Anspruch des Vermieters auf Einbau von funkbasierten Ablesegeräten bejaht. Im Rahmen eines Regelaustausches wollte der Vermieter die bisherigen Heizkostenverteiler durch neue Funk-Verbrauchserfassungsgeräte ersetzen. Der BGH vertritt die Ansicht, dass die hierfür maßgebliche Vorschrift für Wärme- und Warmwasserzähler des § 4 Abs. 2 Satz 1 der Heizkostenverordnung nicht nur die Erstaussstattung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten erfasse und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern auch für den Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme gelte. Hingegen ergebe sich der Duldungsanspruch für den Einbau eines funkbasierenden Kaltwasserzählers aus § 554 Abs. 2 BGB. Es stelle eine Wohnwertverbesserung dar, wenn zum Zwecke der Ablesung die Wohnung nicht mehr betreten werden müsse. Zur Kostenfrage äußerte sich der BGH in dieser Entscheidung nicht, da dieser Punkt überhaupt nicht angesprochen wurde.

BGH Urt. v. 29.09.2011 – Az. VIII ZR 326/10

### Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ohne Sicherheitszuschlag

In diesem Urteil hat der BGH entschieden, dass der Vermieter bei der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen keinen pauschalen – also abstrakten – Sicherheitszuschlag für von ihm künftig erwartende Betriebskosten vornehmen dürfe. Vielmehr stellt der Senat klar, dass die Anpassungsvorschrift des § 560 Abs. 4 BGB auf die letzte Betriebskostenabrechnung abstelle, der die tatsächlich entstandenen Kosten zugrunde liegen. Daher könne nur eine konkret zu erwartende Kostensteigerung bei der Anpassung berücksichtigt werden. Ein allgemeiner „Sicherheitszuschlag von 10%“ gebe es hingegen nicht.

BGH Urt. v. 28.09.2011 – VIII ZR 294/10

### Mieter – Tipp

Die Heizperiode hat begonnen. Während dieser Zeit muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass die zentrale Heizanlage so eingestellt ist, dass in der Wohnung eine Mindesttemperatur zwischen 20-22 ° C erreicht wird. Dies entspricht auch der DIN 4701. In Bädern muss es sogar 24° C warm sein. Diese Temperaturen müssen vom Vermieter nicht rund um die Uhr gewährt werden. Zur Nachtzeit (etwa zwischen 24 Uhr und 6 Uhr) dürfen die Temperaturen auf ca. 17 -18 Grad gesenkt werden. Allerdings muss gewährleistet sein, dass die DIN Temperatur innerhalb kurzer Zeit wieder erreicht ist. Werden diese Mindesttemperaturen nicht erreicht, liegt ein Wohnungsmangel vor und kann der Mieter die Miete angemessen mindern.