



**Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.**



Neue BGH-Urteile

Schätzung bei Heizkosten

In dieser Entscheidung weist der BGH darauf hin, dass die Frage, ob eine Schätzung der Heizkosten zulässig und möglich sei, sich allein aus § 9a HeizkV ergebe. Danach muss der Wärmeverbrauch des Mieters geschätzt werden, wenn der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann. Da eine Messung nicht nachgeholt werden kann, muss er den Verbrauch auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauch vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum ermitteln. Lässt der Vermieter den Verbrauchswert insoweit zulässigerweise schätzen, ist eine Kürzung um 15 % nach § 12 HeizkV unzulässig. Ist auf diese Weise eine Verbrauchsermittlung jedoch nicht möglich, so bleibt nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung nach der Wohnfläche, wobei dann allerdings eine Kürzung von 15 Prozent gemäß § 12 HeizkV vorzunehmen wäre.

BGH Bschl. v.05.03.2013 – VIII ZR 310/12

Keine Nachbesserung bei Schallschutz nach Umbauarbeiten

In dem Urteil befasste sich der BGH mit der Frage, welcher Maßstab anzulegen ist bei der Beurteilung, ob eine Wohnung in schallschutztechnischer Hinsicht einen Mangel aufweist. Dabei ging es um ein Haus, das nach dem Krieg 1952 wieder aufgebaut und im Jahre 2003 das Dachgeschoss ausgebaut wurde. Der Mieter bemängelte den Schallschutz seiner Wohnung zu den Dachgeschosswohnungen und minderte deswegen die Miete. Der BGH entschied, dass die Mietminderung zu Unrecht erfolgte. Er begründete seine Entscheidung damit, dass bei Fehlen einer vertraglichen Abrede der Mieter nur Anspruch auf den Schallschutz habe, der den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspreche. Zu einer nachträglichen Verbesserung des Schallschutzes sei der Vermieter nur verpflichtet, wenn er neu baut oder das Gebäude grundlegend verändere. Dies sei bei den Umbauarbeiten, bei der auf nur 12% der Gesamtfläche der Estrich entfernt und erneuert und im Übrigen nur abgeschliffen und neu verspachtelte worden sei, nicht der Fall.

BGH Urt. v. 05.06.2013 – VIII ZR 287/12

Mieter-Info

Mietpreisbremse für Augsburg kommt

Unser massiver Einsatz hat sich gelohnt! Der Augsburger Stadtrat hat beschlossen, Augsburg in die sog. **Kappungsgrenzenesenkungsverordnung** aufzunehmen, wonach die Mieten innerhalb von 3 Jahren künftig nur um maximal 15 Prozent (statt 20%) erhöht werden dürfen. Der Oberbürgermeister hat mit einer Dringlichkeitsentscheidung dafür gesorgt, dass der Antrag auf Aufnahme Augsburgs in diese Verordnung noch so rechtzeitig bei der Bayerischen Staatsregierung gestellt werden konnte, dass diese noch vor der Sommerpause hierüber entscheiden kann.