



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Gewerbliche Nutzung eines Einfamilienhauses ist vertragswidrig

In diesem Urteil hat der BGH entschieden, dass ein Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, wenn der Mieter das zu *Wohnzwecken* angemietete Einfamilienhaus unerlaubterweise für gewerbliche Zwecke nutzt. Im zu entscheidenden Fall hatte der Mieter, seine Wohnadresse als Geschäftsadresse für seinen Gewerbebetrieb (Hausmeisterservice u.a.) angemeldet. Der Vermieter mahnte ihn wegen unerlaubter gewerblicher Nutzung des zu Wohnzwecken vermieteten EFH ab und kündigte – zu Recht nach Ansicht des BGH. Es komme nicht darauf an, ob von dem Gewerbebetrieb des Mieters konkrete Störungen ausgegangen seien, ob Kundenverkehr bestand oder Betriebsfahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt worden seien. Es komme allein darauf an, dass bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten – so wie hier – eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.

BGH Bschl. v.31.07.2013 – VIII ZR 149/13

### Vermieter muss keine Rechnungen von Vorlieferanten des Contractors vorlegen

Bei dieser Entscheidung hatte sich der BGH mit der Frage zu befassen, ob der Mieter bei Einschaltung eines Contractors (Wärmelieferant) ein Recht auf Einsicht in die Rechnung für die Fernwärmelieferung des Vorlieferanten des Contractors hat. Dies verneinte der Senat. Die dem Vermieter obliegende Informations- und Rechnungslegungspflicht zur Überprüfung einer Abrechnung durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen dürften nicht überspannt werden. In den Fällen der Versorgung des Mieters mit Heizenergie durch einen Wärmecontractor habe der Mieter keinen Anspruch auf Auskunft über die Vereinbarungen, die mit dem Vorlieferanten geschlossen worden sind. Schließlich habe der Mieter auch bei einem unmittelbaren Energiebezug durch den Vermieter keinen Anspruch auf Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl seinerseits vom Vorlieferant bezieht. Ausreichend sei das dem Mieter zustehende Einsichtsrecht in den vom Vermieter mit dem Wärmecontractor abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrages, um die Heizkostenabrechnung nachzuprüfen.

BGH Urt. v. 03.07.2013 – VIII ZR 322/12

## Mieter-Tipp

Richtiges Heizen und Lüften tragen nicht nur zu einem gesunden Wohnklima bei, sondern helfen vor allem aber auch, Heizkosten zu sparen. Vor dem mehrmals täglichen kurzen und kräftigen Lüften sollte die Heizung abgestellt werden. Idealerweise sollte in den Wohnräumen die Temperatur 20° - 22°C, in Küche 18°-20°C, im Schlafzimmer 16° -18°C und im Bad max. 23°C betragen. Fenster und Türen sollten dicht sein bzw. vorhandene Ritzen mit Tesamoll abgedichtet werden. Außerdem sollte man darauf achten, dass nach Möglichkeit keine dicken Gardinen oder Möbel direkt vor den Heizkörper sind, damit eine bessere Abstrahlungswärme erzielt wird. Wenig oder überhaupt nicht genutzte Räume sollten nur mäßig beheizt werden. Allein die Absenkung der Raumtemperatur um 1°C spart nahezu schon 6 Prozent der Heizenergie!