



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Geltendmachung von Betriebskostennachzahlungen im Urkundenprozess

Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter – nachdem der Mieter die Nachzahlung aus der Abrechnung 2011 nicht bezahlte, weil er die Richtigkeit seiner Wohnfläche und der Gesamtwohnfläche bestritt – im Urkundenprozess unter Vorlage des Mietvertrages, der Betriebskostenabrechnung sowie des Anschreibens der Hausverwaltung die Nachzahlung in Höhe von 1.187,54€ eingeklagt. Der Urkundenprozess ist eine besondere Verfahrensart im Zivilprozess, mit der ein Zahlungsanspruch nur durch Vorlage von Urkunden geltend gemacht werden kann. Der BGH stellt nunmehr klar, dass auch eine Betriebskostennachzahlung vom Vermieter im Urkundenprozess geltend gemacht werden kann, sofern der Vermieter die anspruchsbegründenden und beweisbedürftigen Tatsachen durch Urkunden belegen kann. Diesen Erfordernissen sei mit den vorgelegten Urkunden Rechnung getragen worden. Die Vorlage einer Wohnflächenberechnung als weitere Urkunde aufgrund des mieterseitigen Bestreitens sei nicht erforderlich gewesen, weil das bloße Bestreiten der Flächenwerte durch den Mieter unsubstantiiert und damit unbeachtlich gewesen sei. Vielmehr hätte der Mieter erst darlegen müssen, warum die Angaben des Vermieters nicht zutreffend sein können und dass das angenommene Verhältnis seiner Wohnung zu der Gesamtwohnfläche zu seinen Lasten ginge.

BGH Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 41/14

Abrechnung nach Personenmonaten muss nicht erläutert werden

In diesem Urteil bekräftigt der BGH seine mieterunfreundliche Rechtsprechung, wonach eine Betriebskostenabrechnung nicht deshalb unwirksam sei, weil die Umlage nach Personenmonate nicht näher erläutert werde. In der Abrechnung waren einmal „32,20 Personenmonate“ und ein anderes Mal „56,34 Personenmonate“ angegeben. Der Senat vertritt die Ansicht, dass in formeller Hinsicht an eine Betriebskostenabrechnung keine zu hohen Anforderungen zu stellen sei. Der Mieter müsse nur in die Lage versetzt werden, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen, wie die Umlage erfolgt sei. Das sei anhand der gemachten Angaben möglich. Es werde klar, dass sein Kostenanteil nach dem Verhältnis der in seiner Wohnung lebenden Personen zu dem in dem abgerechneten Gebäude insgesamt wohnenden Personen bestimmt werde. Der Vermieter müsse nicht angeben, wie er die Gesamtpersonenzahl ermittelt habe. Dies könne der Mieter im Wege der Belegeinsicht, z.B. anhand einer Belegungsliste für das Abrechnungsobjekt, dann selbst überprüfen.

BGH Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 97/14

Mieter-Tipp

Lassen sich die Wohnräume von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr nicht ausreichend (nach DIN 4701 mind. 21°C) beheizen, so stellt dies einen Wohnungsmangel dar, der den Mieter berechtigt, die Miete zu mindern. Nachts darf die Temperatur auf 18°C abgesenkt werden. Raumtemperaturen unter 20 Grad berechtigen zu 20% Mietminderung, fällt die Temperatur unter 15°C sind bis zu 30% Minderung drin, bei einem Ausfall der Heizung während der Wintermonate mit entsprechenden Außentemperaturen sogar bis zu 100 Prozent.