

Neues aus der Rechtsprechung

Messergebnisse von nicht geeichten Zählern fehlerhaft

Nach dem Gesetz ist die Verwendung ungeeichter Messgeräte im geschäftlichen Verkehr verboten. Hierdurch sollen verlässliche Abrechnungen ermöglicht und dadurch soll verhindert werden, dass in zivilrechtlichen Streitigkeiten aufwändig die Richtigkeit der abgelesenen Werte anhand anderer Kriterien nachgewiesen werden muss. Die Verwendung der Werte ungeeichter bzw. nicht mehr geeichter Wärme- oder Wasserzähler für die Betriebskostenabrechnung ist somit immer unzulässig und fehlerhaft und kann durch die Ordnungsbehörde untersagt werden. Das entschied jetzt das Oberverwaltungsgericht Münster (4 A 1150/15).

Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 112/10) hatte vor sechs Jahren noch entschieden, zwar komme den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten nicht die Vermutung ihrer Richtigkeit zu, der Vermieter könne aber in diesem Fall im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen. Ihm bleibt also die Möglichkeit, nachzuweisen, dass die Wärme- oder Wasserzähler trotz fehlender Eichung korrekte Ergebnisse geliefert haben.

Das Oberverwaltungsgericht Münster erklärte hierzu, eine zivilrechtliche Entscheidung über den Umgang mit Messwerten, die unter Verstoß gegen die objektive Rechtsordnung mit nicht geeichten Zähler gewonnen worden sind, sei für die Frage der Rechtmäßigkeit eines ordnungsbehördlichen Einschreitens und Verbotes nicht maßgeblich.

Aktuelle Infos

- **7 x Gelb und 3 x Rot:** Das ist das Ergebnis eines Faktenchecks des Verbändebündnisses Wohnungsbau, in dem die Wohnungspolitik der Bundesregierung kritisch unter die Lupe genommen wurde. Das 10-Punkte-Programm, das Bundesbauministerin Barbara Hendricks zum Abschluss des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen als „Wohnungsbau-Offensive“ vorgelegt hat, kann bisher in keinem einzigen Punkt wirklich abgehakt werden. 7 Mal verteilte das Verbändebündnis Gelb, weil die Punkte zumindest auf den Weg gebracht wurden. 3 Mal ist aber gar nichts passiert. Auf der Positivseite steht insbesondere die Erhöhung der Finanzmittel für die soziale Wohnraumförderung. Ab 2017 stehen 1,5 Milliarden Euro Bundesmittel zur Verfügung.
- **Neues Urteil zur Mietpreisbremse:** Nach der für die Mieter positiven Entscheidung des Berliner Amtsgerichts Lichtenberg (2 C 202/16) – vgl. auch Newsletter 2016/39 – gibt es jetzt das zweite positive Urteil. Das Berliner Amtsgericht Neukölln entschied, die zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Miete von 725 Euro netto kalt für die ca. 76 qm große Wohnung verstoße gegen die Mietpreisbremse. Statt 9,50 Euro hätte der Vermieter höchstens 6 Euro Vergleichsmiete plus 10 %, also 6,60 Euro pro Quadratmeter, verlangen dürfen. Konsequenz: Die Miete ist um 221,09 Euro zu reduzieren. Der Vermieter muss insgesamt 1.105,45 Euro für zu viel gezahlte Miete seit der Beanstandung durch den Mieter zurückzahlen.
- **Berufszulassungsregeln für Makler und Immobilienverwalter:** Nachdem der Gesetzgeber deutlich strengere Berufszulassungsregeln für Makler und Immobilienverwalter beschlossen hat, warnt der Bundesrat vor einer übereilten Umsetzung der strengeren Regeln und spricht sich für ein späteres Inkrafttreten des Gesetzes aus. Die bisherige Praxis habe gezeigt, dass gerade die Einführung neuer Erlaubnisse und die Durchführung von Sachkundeprüfungen einen erheblichen Vorlauf bräuchten. Für die Einführung des geplanten Qualitätsnachweises müsse deshalb mindestens eine Frist von 12 Monaten gelten. Anderenfalls sei auch das erforderliche Niveau der Prüfungen nicht gewährleistet.

Tipps zum Sparen von Heizkosten

Richtiges Heizen und Lüften sparen nicht nur Geld, sondern tragen auch zu einem gesunden Raumklima und somit zur Vermeidung von Schimmelpilzen bei.

- Vor dem Lüften die Heizung abstellen! Mehrmals täglich kurz und kräftig lüften! Das verbessert das Raumklima und stoppt den Schimmel. Verwenden von Thermohygrometer: Diese zeigen die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit an und überprüfen das Raumklima. Blinkt das rote Licht ist Lüften erforderlich.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

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



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)