



INFO Brief

für alle

Mieterhilfe Mitglieder

**Liebe Mitglieder der Mieterhilfe-Hannover e.V. ,
nachfolgend haben wir für Sie ein paar interessante mietrechtliche Urteile
in Kürze zusammengefasst.**

Viel Spaß beim Lesen.

Schnee- und Eisbeseitigung -Pflicht des Mieters?

Muss der Mieter fegen, schippen und streuen, wenn Bürgersteige und Hauseingänge in Eis und Schnee versinken?

Wenn Vermieter und Mieter keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben, ist der Vermieter für die Beseitigung von Eis und Schnee im Bereich der Bürgersteige und Hauseingängen verantwortlich.

Der Vermieter kann Schnee und Eis entweder selbst beseitigen oder Dritte (Hausmeister oder Winterdienst) damit beauftragen.

Beauftragt der Vermieter einen Dritten, so kann er die Kosten für den Winterdienst als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Umlage mietvertraglich vereinbart ist.

Der Mieter muss Bürgersteige und Hauseingänge also nur von Eis und Schnee befreien, wenn das ausdrücklich so im Mietvertrag

steht. (Urteil des OLG Frankfurt Az.: 16 U 123/87)

Fiktive Kosten bei einer Betriebskostenabrechnung

BGH Urteil v. 14.11.12 Az.: VIII ZR 41/12

Mit seiner aktuellen Entscheidung erleichtert der Bundesgerichtshof den Vermietern das Abrechnen von Betriebskosten.

Bisher durfte der Vermieter nur die Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die auch tatsächlich entstanden sind.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter anstatt die Kosten für sein dafür angestelltes Personal abzurechnen, die Kosten in die Abrechnung eingestellt, die ihm entstanden wären, wenn er ein Fremdunternehmen mit den

Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten beauftragt hätte.

Nach der Entscheidung des BGH ist das zulässig, wenn der Vermieter ein detailliertes Leistungsverzeichnis für die anfallenden Arbeiten und das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt.

TIPP:

Als Mieter haben Sie das Recht, Einsicht in die Einzelbelege zu nehmen. Wenn Ihr Vermieter Kosten für Hausmeister und Gartenpflege fiktiv errechnet hat, sollten Sie von Ihrem Vermieter die Vorlage eines Leistungsverzeichnisses und das Angebot des Unternehmens verlangen. Erscheinen Ihnen die Kosten zu hoch, kommen Sie zu uns, um die Sache klären zu können.

Höhere Vorauszahlung an Betriebskosten nur bei korrekter Abrechnung

BGH Urteil v. 15.05.12 Az.: VIII ZR 246/11

Haben Sie eine Betriebskostenabrechnung mit einer Nachzahlung erhalten und verlangt Ihr Vermieter jetzt eine höhere monatliche Vorauszahlung?

Lassen Sie Ihre Abrechnung auf ihre Richtigkeit hin von uns überprüfen!!

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter höhere monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nur

dann verlangen kann, wenn die erstellte Abrechnung inhaltlich korrekt und fehlerfrei ist.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter seinen Mietern fristlos gekündigt, weil diese sich weigerten, erhöhte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten. Die Mieter argumentierten, dass die Abrechnung fehlerhaft sei.

Der BGH gab den Mietern Recht und entschied, dass der Vermieter keine erhöhte Vorauszahlung verlangen durfte, da die Abrechnung inhaltlich falsch war.

Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass dem Vermieter nicht die Möglichkeit eröffnet werden dürfe, Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei einer korrekten Abrechnung nicht zustünden

Wir wünschen allen Mitgliedern und Familie besinnliche Feiertage und ein glückliches und gesundes Jahr 2013.

IHRE MIETERHILFE-HANNOVER e.V.