

# INFO Brief

für alle  
Mieterhilfe Mitglieder

Liebe Mitglieder der Mieterhilfe Hannover e.V.,

nachfolgend haben wir für Sie ein paar interessante mietrechtliche Urteile  
zusammengefasst.

Auch im neuen Jahr 2012 stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.  
Viel Spaß beim Lesen.

Ihre Mieterhilfe - Hannover e.V.

## Abrechnungszeitraum für Betriebskosten kann verlängert werden BGH vom 27.07.2011- Az.: VIII ZR 316/10

Bei Wohnraummietverhältnissen regelt das Gesetz, dass über die monatlich gezahlten Voraussetzungen jährlich abzurechnen ist. Eine hiervon zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist laut Gesetz unwirksam. Das Gesetz regelt aber nicht, ob der Zeitraum von 12 Monaten deckungsgleich mit dem Kalenderjahr sein muss. Es kann also auch ein Abrechnungszeitraum von beispielsweise 01.06. eines Jahres bis 30.05. des Folgejahres vereinbart sein.

Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass der gesetzlich vorgeschriebene Abrechnungszeitraum bei Betriebskosten von einem Jahr durch Vereinbarung der Parteien

-z. B. auf 19 Monate - verlängert werden kann. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn auf die kalenderjährliche Abrechnung umgestellt werden soll.

Eine solche einmalige Verlängerung der jährlichen Abrechnungsfrist ist laut BGH nicht unwirksam, da der möglicherweise erhöhte Überprüfungsaufwand durch den einmalig verlängerten Abrechnungszeitraum dadurch für den Mieter ausgeglichen wird, dass zukünftig einfachere Abrechnungen erfolgen.

## Mietminderung: Was muss der Mieter darlegen?

### BGH vom 25.10.2011 - Az.: VIII ZR 125/11

Ist die Mietsache mit einem Mangel behaftet, der ihre Gebrauchstauglichkeit nicht unerheblich beeinträchtigt, ist die Miete gemindert. Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, wie hoch die Anforderungen an den Vortrag des Mieters hinsichtlich des Mietmangels zu stellen sind.

Der BGH hat festgestellt, dass der Mieter nicht das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung vortragen und die Mängelursachen konkret darlegen muss. Die Anforderungen an die Darlegungslast des die Miete mindernden Mieters dürfen nicht überspannt werden. Der Mieter muss den Minderungsbetrag nicht konkret beziffern oder Umfang und Ursache

des Mangels beschreiben.

Es reicht aus, wenn der Mieter die Mängel und die Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit darlegt – und unter Beweis stellt, wenn der Vermieter sie bestreitet. Aussagen über den Umfang eines Mangels oder gar seine Ursachen, die dem Mieter oft gar nicht bekannt sind, braucht er nicht zu treffen.

## Kündigung einer separat angemieteten Garage

### BGH vom 12.10.2011 - Az.: VIII ZR 251/10

Der BGH hat entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine angemietete Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrages ist und damit nicht unabhängig von der Wohnung gekündigt werden kann.

Ist im schriftlichen Wohnraummietvertrag von einer Garage nicht die Rede, sondern wurde die Anmietung der Garage

mündlich vereinbart bzw. separat abgeschlossen, kann die angemietete Garage unabhängig von der Wohnung gekündigt werden.

Eine Kündigung der Garage ist nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses ist und mietvertraglich mit der Wohnung eine Einheit bildet.

Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen.

Es ist zwar im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Mietparteien eine Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Eine Annahme einer rechtlichen Einheit muss sich jedoch aus den Umständen des Falles ergeben.

### **Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung des Vermieters**

#### **BGH vom 12.10.2011 - Az.: VIII ZR 251/10**

Gemäß § 554 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Vermieter eine beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter gegenüber vorher anzukündigen.

Der BGH hat eine Entscheidung zu den Anforderungen an die gemäß § 554 Abs.3 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung getroffen.

Danach verlange der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck nicht, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine zureichende Kenntnis darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kennt, in die Lage versetzt, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen.

### **Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen**

#### **BGH vom 28.09.2011 - Az.: VIII ZR 294/10**

Haben Vermieter und Mieter Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so können sowohl Vermieter als auch Mieter nach einer Betriebskostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Im vorliegenden Fall hatte der BGH zur zulässigen Höhe der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen zu entscheiden.

Mit Erstellung der Betriebskostenabrechnung, die für den Mieter mit einer Nachzahlung endete, verlangte der Vermieter zugleich eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen, indem der Vermieter einen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent auf die bisher ermittelten Kosten ansetzte

Der BGH hat in seiner Entscheidung klargestellt, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen ist, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei die letzte Betriebskostenabrechnung. Allerdings kann bei der Anpassung auch eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden. Für abstrakte, nicht konkret zu erwartende Kostensteigerungen für einzelne Betriebskosten, die einen "Sicherheitszuschlag" von 10%.rechtfertigen würden besteht allerdings kein Raum.

### **Keine Zustimmungspflicht des Vermieters zum Einbau einer modernen Heizungsanlage**

#### **BGH vom 14.09.2011 - Az.: VIII ZR 10/11**

Der Vermieter ist grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet, es sei denn, es wurde mietvertraglich eine abweichende Vereinbarung getroffen.

Der Mieter hat auch keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestattet, selbst bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen.

Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis beruht vielmehr auf freiwilliger Basis und steht im Ermessen des Vermieters.

Der Vermieter darf jedoch sein Ermessen nicht rechtsmissbräuchlich ausüben.

Investitionen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen, hält sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren. Vor diesem Hintergrund stellt es auch keine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung eigener Rechte dar, dass der Vermieter dem Mieter nicht gestattet, die Heizung auf eigene Kosten einzubauen. Denn mit einer derartigen Erlaubnis wäre eine erhebliche Einschränkung seiner Entscheidungsfreiheit als Eigentümer verbunden, den Zeitpunkt einer Investition selbst zu bestimmen.

---

**Mieterhilfe e.V.**

Rühmkorffstr. 18

30163 Hannover

Tel: 0511 9904949

Fax: 0511 9904950

E-Mail: [info@mieterhilfeev.de](mailto:info@mieterhilfeev.de)

[www.mieterhilfe-hannover.de](http://www.mieterhilfe-hannover.de)