

INFO- Brief

für alle Mitglieder der Mieterhilfe-Hannover e.V.

.....
Datum / Az.:28.04.2010
USt-Nr.:

Liebe Mitglieder,

der Frühling ist endlich da und die gute Laune wächst.

Umso schneller kann die gute Laune wieder vergehen, wenn eine Mieterhöhung oder eine hohe Betriebskostennachzahlung ins Haus flattert. Im Folgenden haben wir ein paar interessante Urteile zusammengestellt.

Viel Spaß beim Lesen,

Eure Mieterhilfe-Hannover e.V.

Umlagefähigkeit von Renovierungskosten bei Modernisierung

BGH: Urteil vom 30.03.2011-VIII ZR 173/10

Renovierungskosten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen in einer Mietwohnung entstehen, darf der Vermieter auf den Mieter umlegen.

Der Fall: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Im Januar kündigte die Vermieterin schriftlich den Einbau von Wasser-

zählern in der Küche und eine darauf gestützte Mieterhöhung an. Wegen der durch den Einbau erforderlich werdenden Neutapezierung der Küche ist die Mieterhöhung entsprechend höher ausgefallen. Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter die Kosten für Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, durch entsprechende Erhöhung der Miete auf den Mieter umlegen darf.

Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen trotz Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist

BGH: Urteil vom 16.06.10- VIII ZR 258/09

Auch wenn der Vermieter die zwölfmonatige Abrechnungsfrist verpasst hat und seine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen kann, kann er die monatlichen Vorauszahlungen an die verspätete Abrechnung anpassen.

Der Fall: Die Parteien streiten um erhöhte Nebenkostenvorauszahlungen, die der Vermieter im Anschluss und wegen der zu spät erteilten Nebenkostenabrechnung verlangt. Gegenstand war die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2005, die der Vermieter jedoch erst im April 2007 erteilt hat. Nach Abrechnung der Nebenkosten für das Jahr 2005 hat der Vermieter die Vorauszahlungen ab Juni 2007 entsprechend erhöht. Die Mieter waren der Auffassung, daß die verspätete Abrechnung einer Erhöhung der Vorauszahlungen entgegensteht.

Der BGH hat entschieden, dass die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist einer Anpassung der Vorauszahlungen nicht entgegensteht. Nach dem Gesetz kann der Vermieter eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Der Anpassung steht auch nicht entgegen, dass der Vermieter die Abrechnungsfrist nicht eingehalten hat. Der Mieter ist gegen Nachteile, die ihm durch eine

verspätete Abrechnung entstehen können durch den Ausschluss von Nachforderungen hinreichend geschützt.

Erstattung von Renovierungskosten

BGH: Urteil v.27.05.2009- VIII ZR 302/07

Führt der Mieter aufgrund einer im Mietvertrag unwirksam vereinbarten Schönheitsreparaturklausel Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durch, weil er irrtümlich davon ausgegangen ist, hierzu verpflichtet zu sein, kann er vom Vermieter die Erstattung seiner Kosten fordern.

Der Fall: Der Mietvertrag der Kläger enthielt eine unwirksame Renovierungsklausel mit einem starren Fristenplan. Danach verpflichteten sich die Mieter, auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen in Küche, Bad und Toilette alle drei Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre durchzuführen. Den Klägern war die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel jedoch nicht bekannt, so dass sie auf eigene Kosten Renovierungsarbeiten durchgeführt hatten.

Mit der Klage begehren die Mieter nunmehr die Erstattung der Renovierungskosten.

Der BGH hat entschieden, dass der Mieter, der beim Auszug renoviert oder anteilig Kosten für Schönheitsreparaturen gezahlt hat, weil er irrtümlich davon ausging, aufgrund des Mietvertrages hierzu verpflichtet zu sein, vom Vermieter die Erstattung seiner Kosten für die Renovierung vom Vermieter verlangen kann.

Anmerkung: Der Mieter sollte den Mietvertrag auf die Wirksamkeit von Renovierungsklauseln sorgfältig überprüfen und sich sicherheitshalber beraten lassen.

Stellt sich heraus, dass die Renovierungsklausel keine Wirksamkeit

hat, ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. Hat er dennoch unwissentlich renoviert, hat er einen Anspruch auf Erstattung von Renovierungskosten.

Mieterhöhung bei Flächenabweichung zum Nachteil des Mieters

BGH: Urteil vom 08.07.09 –VIII ZR 205/08

Im Rahmen einer Mieterhöhung ist die im Mietvertrag genannte Fläche entscheidend, solange die Flächenabweichung zum Nachteil des Mieters nicht mehr als 10 Prozent beträgt.

Der Fall: Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Im Mietvertrag ist die Wohnfläche mit 55,75 qm angegeben, die tatsächliche Wohnfläche beträgt dagegen nur 51,03 qm. Mit Schreiben forderte die Klägerin die Beklagte auf, einer Erhöhung der Nettomiete von 360,47 Euro auf 432,56 Euro zuzustimmen. Sie verwies dabei auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich auf mindestens 7,76 qm belaufe. Mit der Klage begehrt die Vermieterin Zustimmung zur Mieterhöhung.

Der BGH hat entschieden, dass die von der Klägerin verlangte Mieterhöhung berechtigt ist. Dem Mieterhöhungsverlangen sei die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von 55,75 qm zugrunde zu legen, weil die Abweichung zur tatsächlichen Wohnfläche unter 10 Prozent liege.

Erst bei einer Differenz von mehr als 10 Prozent ist es dem Mieter nicht mehr zumutbar, an der Vereinbarung festzuhalten, so dass die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich ist.

Anmerkung: Der Mieter sollte die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche nicht ungeprüft lassen. Stellt sich heraus, dass die Flächenabweichung mehr als 10 Prozent beträgt, hat der Mieter daneben

noch das Recht, die Miete zu mindern oder Rückzahlung zuviel gezahlter Miete zu fordern.

HINWEIS: Es sind erstmals Mietspiegel für alle 21 Kommunen der Region Hannover ab dem 07.04.11 in Kraft getreten. Ziel ist es, sich schnell und umfassend über die ortsübliche Vergleichsmiete informieren zu können. Für diesbezügliche Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eure Mieterhilfe- Hannover e. V.