



[Mieterhilfe-Hannover e. V. Rühmkorffstr. 18- 30163 Hannover](http://www.mieterhilfe-hannover.de)

☎ 0511 / 990 49 49
➡ 0511 / 990 49 50

✉ Rühmkorffstr. 18
30163 Hannover
info@mieterhilfe-hannover.de

INFO- BRIEF

für alle Mitglieder der
Mieterhilfe-Hannover e.V.

Datum: **September 2010**

Liebe Mitglieder,

der Herbst steht vor der Tür und vielleicht stehen dem einen oder anderen Renovierungsarbeiten oder sogar ein Umzug bevor. Wer möchte es nicht an herbstlichen und regnerischen Tagen zu Hause schön und kuschelig haben.
Im Folgenden haben wir aktuelle BGH- Entscheidungen zum Thema Schönheitsreparaturen und zu anderen interessanten Themen zusammengestellt.

Viel Spaß beim Lesen,

Ihre Mieterhilfe e. V.
Lothar Böker
Nadia Ben Hatit-Lochte

Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel bei Festlegung der Farbwahl **BGH: Urteil v. 20.01.10-VIII ZR 50/09**

Die Mietvertragsklausel "bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel ... nur weiß zu lackieren ..." benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam.

Da hier die Farbe vorgegeben ist, der Mieter also nicht selber entscheiden kann, wie er Türen streicht, wird er nach Ansicht der Richter in der freien Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs während der Dauer des Mietverhältnisses beschränkt. Das muss er zumindest für die Mietzeit nicht

hinnehmen. Wenn also eine so genannte "Farbwahlklausel" auch die Mietzeit betrifft, ist diese unwirksam.

Anmerkung:

Das gilt übrigens auch für die "Farbwahlklauseln", die die Wandfarbe (z.B. weiß) regeln. Der Mieter ist dann nicht verpflichtet zu renovieren. Darüber hinaus ist er in seiner Farbwahl frei.

Ausführung von Schönheitsreparaturen in Eigenleistung **BGH: Urteil v. 09.06.10-VIII ZR 294/09**

Wenn dem Mieter keine Möglichkeit gegeben wird, Schönheitsreparaturen selber

durchzuführen, ist eine entsprechende Klausel im Mietvertrag unwirksam.

Die Klausel "Schönheitsreparaturen von einer Fachfirma ausführen zu lassen" nimmt dem Mieter die Möglichkeit, die Arbeit selbst vorzunehmen oder von Verwandten und Bekannten vornehmen zu lassen. Dies stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, denn Schönheitsreparaturen sind lediglich fachgerecht in mittlerer Art und Güte auszuführen. Danach ist der Mieter nicht verpflichtet, eine Fachfirma zu bestellen.

Anmerkung:

Wegen der Unwirksamkeit einer solchen Klausel, greift die gesetzliche Regelung mit der Folge, dass der Vermieter renovieren muss. Bei Zweifeln immer erst beraten lassen.

Mietminderung bei Wohnflächenunterschreitung

BGH: Urteil v. 23.06.10-VIII ZR 256/09

Was ist zu tun, wenn sich herausstellt, dass die gemietete Wohnung weniger Quadratmeter aufweist als angenommen und im Mietvertrag nichts über die Wohnfläche vereinbart ist?

Ein Mangel einer Mietwohnung aufgrund einer Flächenabweichung kann auch dann vorliegen, wenn der schriftliche Mietvertrag keine Angaben zur Wohnfläche enthält. Im vorliegenden Fall hatte der Mietvertrag zwar keine Angaben zur Größe der Wohnfläche, dafür allerdings waren konkrete Angaben über die Quadratmeterzahl in einer Zeitungsannonce des Maklers vorhanden. Laut Annonce betrug die Wohnfläche ca.76 qm, tatsächlich hatte die Wohnung nur eine Fläche von 53,25 qm. Der BGH hat hier eine Vereinbarung der Wohnfläche im Vorfeld des Vertragsschlusses angenommen. Die Parteien hätten den schriftlichen Vertrag in der beiderseitigen, dem jeweiligen Vertragspartner erkennbaren Vorstellung geschlossen, die Wohnung weise die zuvor in der Annonce angegebene Wohnfläche auf. So-

mit muss auch die in der Annonce angegebene Wohnfläche ungefähr stimmen.

Anmerkung:

Es sollte immer auch die Zeitungsannonce aufbewahrt werden. Liegt die Wohnflächenunterschreitung bei mindestens 10%, so kann der Mieter Anpassung verlangen bzw. die Miete mindern, sowie die zuviel gezahlte Miete herausverlangen.

Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters während der Mietzeit verjährt nicht

BGH: Urteil v. 17.02.10-VIII ZR 104/09

Lärm durch Trittschall in der Wohnung muss der Mieter nicht hinnehmen, denn dies ist ein Mangel und beeinträchtigt den Mietgebrauch der Wohnung. Danach hat der Mieter einen Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels. Im zu entscheidenden Fall hatte eine Mieterin über den Lärm durch Trittschall in der Wohnung über ihr geklagt, obwohl sie schon mehr als 4 Jahre in der Wohnung lebte. Der Vermieter wendete dagegen ein, dass ihr Anspruch auf Beseitigung des in Rede stehenden Mangels bereits verjährt sei. Der BGH hat hier eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch unzureichenden Schallschutz angenommen und einen Mangelbeseitigungsanspruch bejaht, der entgegen der Auffassung des Vermieters auch nicht verjährt war.

Anmerkung:

Der Vermieter ist verpflichtet, für ausreichenden Schallschutz zu sorgen. Dieser Anspruch des Mieters verjährt auch nicht, ganz gleich wie lange Sie bereits in der Wohnung wohnen.

Anspruch des Mieters auf ausreichende Elektrizitätsversorgung

BGH: Urteil v. 10.02.10-VIII ZR 343/08

Darf ich die Miete wegen zu schwacher Stromversorgung mindern?

Im vorliegenden Rechtsstreit hatte die Mieterin einer nicht modernisierten Altbauwohnung die Miete wegen zu schwacher Stromversorgung der Wohnung gemindert. Der

BGH hat in seiner Entscheidung bestätigt, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes (z. B. Waschmaschine) und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermöglicht.

Aber Achtung:

Sonderregeln für Altbauwohnungen sind möglich. Ein unter den Mindeststandard liegender Zustand ist dann vertragsgemäß und damit zulässig, wenn er eindeutig im Mietvertrag vereinbart ist.

Anmerkung:

Mietvertrag auf solche Vereinbarungen überprüfen. Sind keine Sonderregelungen vereinbart, hat der Mieter ein Recht auf Minderung.

Keine Berücksichtigung von Wohnwertverbesserungen durch den Mieter bei einer Mieterhöhung

BGH: Urteil v. 07.07.10-VIII ZR 315/09

Darf der Vermieter Wohnwertverbesserungen, die der Mieter auf eigene Kosten vorgenommen hat bei einer Mieterhöhung mit berücksichtigen?

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung in die Wohnung eingebaut. Die Vermieterin verlangte später eine Mieterhöhung und bezog sich dabei auf die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen, die jeweils mit Bad und Sammelheizung ausgestattet waren. Der BGH hat in diesem Fall entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete anhand vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln ist, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Danach durfte die Vermieterin die vom Mieter vorgenommenen und selbst finanzierten Wohnwertverbesserungen nicht mit berücksichtigen.

Aber Achtung:

Wohnwertverbesserungen durch den Mieter können dann berücksichtigt werden, wenn das ausdrücklich vereinbart wurde oder der Vermieter dem Mieter die Kosten dafür erstattet hat.

Anmerkung:

Ist das nicht der Fall, so muss der Mieter einer Mieterhöhung nicht zustimmen, wenn er den Wohnwert der angemieteten Wohnung in Eigenleistung verbessert hat.

Widerspruch des Mieters gegen Betriebskostenabrechnung jedes Jahr neu erforderlich

BGH: Urteil v. 12.05.10-VIII ZR 185/09

Der Mieter muss einen Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung innerhalb von 12 Monaten ab Zugang der Rechnung einlegen. Das ist auch der Fall, wenn die Betriebskostenabrechnung die gleichen Fehler aufweist, die der Mieter bereits bei früheren Rechnungen geltend gemacht hat.

Also ist jedes Jahr neu zu prüfen und rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist sämtliche Beanstandungen dem Vermieter mitzuteilen.

Sonnabend ist kein Werktag bei Frist zur Zahlung der Miete

BGH: Urteil v. 13.07.10-VIII ZR 129/09

Der BGH hat entschieden, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt. Mietzahlungen werden überwiegend durch Überweisungen über Bankinstitute abgewickelt. Bankgeschäftstage sind nur die Tage von Montag bis Freitag. Deshalb würde sich die Schonfrist für den Mieter bei der Mietzahlung um einen Tag verkürzen, wenn der Sonnabend als Werktag mitgezählt würde. Der Sonnabend ist auch dann nicht mitzuzählen, wenn die Miete nicht überwiesen sondern in bar gezahlt wird.

Unzulässige fristlose Kündigung des Vermieters nach unpünktlichen Mietzahlungen durch das Job Center

BGH: Urteil v. 21.10.09-VIII ZR 64/09

Der Vermieter ist zu einer fristlosen Kündigung des Mietvertrages nicht berechtigt, wenn das Job Center die für den bedürftigen Mieter übernommene Miete zu spät zahlt.

Im vorliegenden Fall waren die Mieter auf staatliche Sozialleistungen angewiesen. Die vom Job Center geleisteten Mietzahlungen

gingen beim Vermieter jeweils erst nach dem 3. Werktag und damit verspätet ein. Trotz Vorlage der Abmahnungen des Vermieters war das Job Center zu einer früheren Zahlungsanweisung nicht bereit. Der BGH hat in diesem Fall entschieden, dass der Mieter sich verspätete Mietzahlungen durch das Job Center nicht zurechnen lassen muss. Der bedürftige Mieter hat nämlich selbst keine Möglichkeit, den Zahlungstermin zu beeinflussen.