

BGH-Überblick 2011 - Schönheitsreparaturen und Mängel

In dieser Übersicht sind die wichtigsten Entscheidungen des BGH zu den Themen Schönheitsreparaturen und Mängel aus dem Jahr 2011 zusammengestellt.

Verjährung erst ab Wohnungsübergabe

Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache verjähren innerhalb von 6 Monaten. Die Verjährung läuft erst, wenn die Wohnung ordnungsgemäß übergeben ist. (BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11)

„Weißen“ ist nicht dasselbe wie „Streichen“

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter zum „Weißen“ der Wände verpflichtet, enthält eine unzulässige Farbvorgabe und ist daher unwirksam. (BGH, Urteil v. 21.9.2011, VIII ZR 47/11)

Ersatzanspruch des Mieters verjährt in 6 Monaten

Ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erstattung von Renovierungskosten verjährt in 6 Monaten ab Ende des Mietverhältnisses. Das hat der BGH entschieden und damit eine wichtige Streitfrage geklärt. (BGH, Urteil v. 4.5.2011, VIII ZR 195/10)

Auch Renovierungskosten bei Modernisierung umlagefähig

Kosten für Renovierungsarbeiten, die durch eine Modernisierungsmaßnahme anfallen, kann der Vermieter per Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umlegen. (BGH, Urteil v. 30.3.2011, VIII ZR 173/10)

Mieter kann auch bei möblierter Wohnung wegen zu geringer Wohnfläche mindern

Auch bei einer möblierten Wohnung kann der Mieter die Miete mindern, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % geringer ist als im Mietvertrag vereinbart. (BGH, Urteil v. 2.3.2011, VIII ZR 209/10)

Quelle: Haufe.de

In dieser Übersicht sind die wichtigsten Entscheidungen des BGH zum Thema Betriebskosten aus dem Jahr 2011 zusammengestellt.

Keine Auskunft über Betriebskosten bei Pauschale

Der Mieter kann vom Vermieter grundsätzlich keine Auskunft über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten verlangen, wenn eine Pauschale vereinbart ist. Nur bei Anhaltspunkten für eine Änderung besteht ein Auskunftsanspruch. (BGH, Urteil v. 16.11.2011, VIII ZR 106/11)

Kein Sicherheitszuschlag bei Betriebskostenanpassung

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen orientiert sich an der letzten Betriebskostenabrechnung. Einen pauschalen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent auf den so ermittelten Wert darf der Vermieter hierbei nicht erheben. (BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 294/10)

Vermieter kann Mietstruktur auch bei Altvertrag ändern

Der Vermieter einer Wohnung kann Betriebskosten, die bisher nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wurden, künftig nach Verbrauch abrechnen und die Mietstruktur ändern. Das gilt auch für Mietverträge, die vor der Mietrechtsreform 2001 geschlossen worden sind. (BGH, Urteil v. 21.9.2011, VIII ZR 97/11)

Begriff „Center-Management“ ist unklar

Eine Formulklausel, die dem Mieter eines Ladens in einem Einkaufszentrum als Nebenkosten zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Center-Managements“ gesondert auferlegt, ist unwirksam. (BGH, Urteil v. 3.8.2011, XII ZR 205/09)

BGH erlaubt verlängerten Abrechnungszeitraum

Vermieter und Mieter können vereinbaren, den Abrechnungszeitraum für die Betriebskostenabrechnung einmalig über 12 Monate hinaus zu verlängern, wenn dies der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung dient. (BGH, Urteil v. 27.7.2011, VIII ZR 316/10)

Betriebskostenspiegel sagt nichts über Einzelfall aus

Der Hinweis eines Mieters auf einen überregionalen „Betriebskostenspiegel“ reicht nicht aus, um einen Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darzulegen. (BGH, Urteil v. 6.7.2011, VIII ZR 340/10)

Vorauszahlungen werden aufgrund der letzten Abrechnung angepasst

Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. Die Anpassung ist nur für die Zukunft möglich. (BGH, Urteil v. 18.5.2011, VIII ZR 271/10)

Vermieter kann Verwaltungskosten auf Gewerbemieter abwälzen

In einem gewerblichen Mietverhältnis kann der Vermieter den Mieter auch durch Formularvertrag verpflichten, die Kosten für die Hausverwaltung zu tragen. (BGH, Urteil v. 4.5.2011, XII ZR 112/09)

Minderung schlägt auf Betriebskostenabrechnung durch

Eine Mietminderung umfasst neben der Nettomiete auch die Betriebskosten. Der Vermieter muss die Minderung demzufolge auch bei der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen. (BGH, Urteil v. 13.4.2011, VIII ZR 223/10)

Betriebskostennachforderung bei Insolvenz des Mieters

Bei der Insolvenz des Mieters ist eine Betriebskostennachforderung für einen Zeitraum vor Insolvenzeröffnung eine Insolvenzforderung. Dies auch dann, wenn die Betriebskostenabrechnung zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war. (BGH, Urteil v. 13.4.2011, VIII ZR 295/10)

BGH erlaubt ausnahmsweise Abrechnungskorrektur trotz Fristablaufs

Nach Ablauf der Abrechnungsfrist kann der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nicht mehr zulasten des Mieters ändern. Nur in besonderen Ausnahmefällen kann aber doch noch eine Korrektur zulässig sein. (BGH, Urteil v. 30.3.2011, VIII ZR 133/10)

Betriebskostenabrechnung bei Doppelhaushälfte

Bei der Betriebskostenabrechnung für eine Doppelhaushälfte kann der Vermieter die direkt für die Haushälfte anfallenden Betriebskosten an den Mieter „weitergeben“. Er muss nicht die Kosten beider Häuser zusammenzählen und dann verteilen. (BGH, Beschluss v. 15.3.2011 VIII ZR 243/10)

Vermieter darf mehrere Häuser zusammen abrechnen

Ein Vermieter darf bei einer Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung mehrere Häuser als Wirtschaftseinheit zusammenfassen, wenn diese über einen gemeinsamen Fernwärmeanschluss versorgt werden. Das gilt auch dann, wenn der Mietvertrag keine entsprechende Regelung enthält. (BGH, Urteil v. 2.2.2011, VIII ZR 151/10)

Betriebskostenabrechnung: Wer sich nicht rührt, muss zahlen

Der Mieter muss es innerhalb von 12 Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung beanstanden, wenn der Vermieter über Betriebskosten abrechnet, für die eine Pauschale vereinbart ist. (BGH, Urteil vom 12.1.2011, VIII ZR 148/10)

Vermieter darf Abrechnung auch korrigieren, wenn er Guthaben erstattet hat

Selbst wenn der Vermieter ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung ausgezahlt hat, darf er die Abrechnung innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist auch zu Lasten des Mieters korrigieren. (BGH, Urteil v. 12.1.2011, VIII ZR 296/09)

Einwendungsfrist gegen Betriebskostenabrechnung läuft nicht bei formellen Mängeln

Die Einwendungsfrist des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung beginnt erst dann zu laufen, wenn der Vermieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung erstellt hat. (BGH, Urteil v. 8.12.2010, VIII ZR 27/10)

BGH-Überblick 2011 - Kündigung und Mieterhöhung

In dieser Übersicht sind die wichtigsten Entscheidungen des BGH zu den Themen Kündigung und Mieterhöhung aus dem Jahr 2011 zusammengestellt.

Vermieter kann unpünktlichen Mietzahlern kündigen

Zahlt der Mieter die Miete wiederholt und trotz Abmahnung zu spät, kann dies den Vermieter berechtigen, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. (BGH, Urteil v. 14.9.2011, VIII ZR 301/10)

Es muss nicht der nagelneue Mietspiegel sein

Ein Mieterhöhungsverlangen ist nicht deshalb formell unwirksam, weil der Vermieter nicht den neuesten Mietspiegel, der kurz zuvor veröffentlicht worden ist, sondern den bisher geltenden Mietspiegel verwendet hat. (BGH, Urteil v. 6.7.2011, VIII ZR 337/10)

Keine überspannten Anforderungen an Eigenbedarfskündigung

Für die Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es aus, dass der Vermieter die Person bezeichnet, für die er die Wohnung benötigt, und deren Interesse an der Erlangung der Wohnung darlegt. (BGH, Urteil v. 6.7.2011, VIII ZR 317/10)

Vermieter darf unrentable Immobilie kündigen

Ein Mietvertrag kann gekündigt werden, wenn eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks anders nicht möglich ist. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Immobilie im vermieteten und unrentablen Zustand erworben hat. (BGH, Urteil v. 8.6.2011, VIII ZR 226/09)

Dauerhaft unpünktliche Mietzahlung ist Kündigungsgrund

Zahlt der Mieter die Miete dauerhaft und wiederholt zu spät, obwohl ihn der Vermieter zur pünktlichen Zahlung aufgefordert hat, kann der Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen. (BGH, Urteil v. 1.6.2011, VIII ZR 91/10)

Auch Renovierungskosten bei Modernisierung umlagefähig

Kosten für Renovierungsarbeiten, die durch eine Modernisierungsmaßnahme anfallen, kann der Vermieter per Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umlegen. (BGH, Urteil v. 30.3.2011, VIII ZR 173/10)

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahme auch bei fehlender Ankündigung zulässig

Ein Vermieter kann die Miete erhöhen, wenn er eine Modernisierungsmaßnahme tatsächlich durchgeführt hat. Es kommt dabei nicht darauf an, dass er die Arbeiten vorher nicht gegenüber dem Mieter angekündigt hat. (BGH, Urteil v. 2.3.2011, VIII ZR 164/10)

Vermieter kann für Neubau kündigen

Der Vermieter kann ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung eines Wohnraummietvertrags haben, wenn er anstelle einer völlig veralteten Siedlung moderne Mietwohnungen errichten will. (BGH, Urteil v. 9.2.2011, VIII ZR 155/10)

Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung kann rechtsmissbräuchlich sein

Wenn ein Mieter die Erlaubnis zur Untervermietung rechtzeitig erbeten hat und der Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet ist, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen. (BGH, Urteil v. 2.2.2011, VIII ZR 74/10)

Vermieter muss Zuschuss für Instandsetzung bei Mieterhöhung nicht angeben

Fördermittel, die der Vermieter für Instandsetzungsmaßnahmen erhalten hat, wirken sich nicht auf die zulässige Höhe einer Mieterhöhung aus. Der Vermieter muss diese daher bei einer Mieterhöhung nicht angeben. (BGH, Urteil v. 19.1.2011, VIII ZR 87/10)

Quelle: Haufe.de

BGH-Überblick 2011 - weitere Themen

Weitere BGH-Entscheidungen zum Mietrecht und angrenzenden Rechtsgebieten aus dem Jahr 2011.

Wohnberechtigter schuldet jedenfalls Grundkosten

Der Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts muss sich an den Kosten beteiligen, die dem Eigentümer für die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Anlagen entstehen. Er trägt die auf seine Wohnung entfallenden verbrauchsunabhängigen Kosten für Heizung und Warmwasser auch dann, wenn er die Wohnung nicht nutzt. (BGH, Urteil v. 21.10.2011, V ZR 57/11)

Verjährung erst ab Wohnungsübergabe

Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Schäden an der Mietsache verjähren innerhalb von 6 Monaten. Die Verjährung läuft erst, wenn die Wohnung ordnungsgemäß übergeben ist. (BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 8/11)

Mieter muss Einbau von Funk-Ablesegeräten dulden

Der Vermieter kann ältere Ablesegeräte gegen moderne Geräte, die per Funk abgelesen werden können, ersetzen. Das gilt auch, wenn die alten Geräte noch funktionsfähig sind. (BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 326/10)

Modernisierungsankündigung muss nicht ins Detail gehen

Ein Vermieter, der dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme ankündigt, muss diese nicht in allen Einzelheiten beschreiben. Es reicht, dass sich der Mieter ein Bild von der geplanten Maßnahme machen kann. (BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 242/10)

Vermieter bestimmt selbst über Modernisierung

Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter einer Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage auf eigene Kosten zu gestatten. Er kann selbst darüber bestimmen, ob und wann eine Wohnung modernisiert wird. (BGH, Urteil v. 14.9.2011, VIII ZR 10/11)

Ex-Geschäftsführer haftet bei Schuldbeitritt weiter

Ein GmbH-Geschäftsführer, der für Mieten der Gesellschaft die persönliche Haftung übernommen hat, kann diese Zusage nicht deshalb aus wichtigem Grund kündigen, weil er kurz bevor die GmbH die Miete nicht mehr zahlen kann als Geschäftsführer abberufen wird. (BGH, Urteil v. 20.7.2011, XII ZR 155/09)

Nießbrauch am eigenen Grundstück ist zulässig

Ein Nießbrauch kann auch am eigenen Grundstück bestellt werden. Hierfür muss der Eigentümer kein berechtigtes Interesse an der Bestellung nachweisen. (BGH, Beschluss v. 14.7.2011, V ZB 271/10)

Untermieter hat keinen Rechtsschutz gegen Zwangsverwaltung

Ein Untermieter kann mangels Rechtsschutzbedürfnis kein Rechtsmittel dagegen einlegen, dass gegen den Haupt-Vermieter die Zwangsverwaltung angeordnet ist. (BGH, Beschluss v. 7.7.2011, V ZB 9/11)

Vermieter muss überzahlte Miete nicht unbegrenzt erstatten

Ein Mieter, dessen Wohnung kleiner ist als vereinbart, kann zumindest für den Zeitraum bis 2001 keine Rückzahlung überzahlter Mieten mehr verlangen. Diese Ansprüche sind verjährt, auch wenn der Mieter erst Jahre später von der Flächenabweichung erfahren hat. (BGH, Urteil v. 29.6.2011, VIII ZR 30/10)

Erwerber haftet für Kautio

Ein Vermieter, der eine vermietete Wohnung seit dem 1.9.2001 erworben hat, haftet dem Mieter auf Rückzahlung der Kautio, auch wenn er diese nicht erhalten hat. Das gilt selbst dann, wenn das vermietete Objekt vorher schon einmal veräußert und die Kautio hierbei nicht weitergeleitet wurde. (BGH, Urteil v. 1.6.2011, VIII ZR 304/10)

Vermieter kann auf zukünftige Zahlung klagen, wenn Mieter in Verzug ist

Wenn der Mieter mit den Mietzahlungen in erheblichem Umfang in Rückstand gekommen ist, kann der Vermieter auch auf Zahlung der erst in Zukunft fälligen Mieten klagen. (BGH, Urteil v. 4.5.2011, VIII ZR 146/10)

Auch Renovierungskosten bei Modernisierung umlagefähig

Kosten für Renovierungsarbeiten, die durch eine Modernisierungsmaßnahme anfallen, kann der Vermieter per Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umlegen. (BGH, Urteil v. 30.3.2011, VIII ZR 173/10)

Eigentümer darf selbst Hand anlegen, wenn Beseitigungsanspruch verjährt ist

Wenn ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB verjährt ist, bleibt die Störung dennoch rechtswidrig. Der Betroffene kann die Störung daher auch nach der Verjährung selbst und auf eigene Kosten beseitigen. (BGH, Urteil v. 28.1.2011, V ZR 141/10)