



## Neue BGH-Urteile

### **Ersatzansprüche des Mieters wegen erbrachter, aber nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen verjähren in 6 Monaten nach Mietende**

Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung die Frage geklärt, wann der Erstattungsanspruch eines Mieters für die Kosten einer Renovierung, die er infolge einer unerkannt unwirksamen Schönheitsreparaturklausel vorgenommen hat, verjährt. In dem zu entscheidenden Fall hatten die Mieter die Wohnung vor der Rückgabe am Ende der Mietzeit (Ende 2006) für 2.687 € renovieren lassen und erst später (2009) erfahren, dass sie hierzu wegen der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel nicht verpflichtet waren. Sie verlangten daraufhin vom Vermieter die Kosten nebst Zinsen zurück. Der BGH hatte vor zwei Jahren bereits entschieden, dass Mieter, die bei ihrem Auszug zu Unrecht renoviert haben, von ihrem Vermieter, der insoweit ungerechtfertigt bereichert sei, Geldersatz verlangen können (BGH VIII ZR 302/07). Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung verjähren in drei Jahren. Jetzt hat der BGH aber klargestellt, dass der Mieteranspruch auf Rückzahlung zu Unrecht geleisteter Renovierungsansprüche bereits 6 Monate nach dem Ende des Mietverhältnisses verjährt.

BGH Ur. v. 04.05.2011 – Az. VIII ZR 195/10

### **Die Mietminderung ist auch bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung zu beachten**

Der Bundesgerichtshof hatte bereits 2005 entschieden, dass die Bemessungsgrundlage einer Minderung nach § 536 BGB die Bruttomiete, also Miete einschließlich aller Nebenkosten, ist (BGH VIII ZR 347/04). In der aktuellen Entscheidung macht der BGH deutlich, dass die geminderten Beträge bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung nicht quasi durch die Hintertür wieder einkassiert werden dürfen. Bei der Jahresabrechnung muss dann die gerechtfertigte Mietminderung berücksichtigt werden, so dass auch eine eventuelle Nachzahlungsforderung anteilig gekürzt werden kann.

BGH Ur. v. 13.04.2011 – Az. VIII ZR 223/10

## Mieter – Tipp

Grillen – egal, ob auf Balkon, Terrasse oder im Garten ist nur in gewissen Grenzen zulässig. Zunächst gilt: Ist im Mietvertrag ausdrücklich das Grillen verboten, müssen Mieter sich daran halten, sonst riskieren sie eine Abmahnung oder sogar eine Kündigung. Im Übrigen hängt die Zulässigkeit vom jeweiligen Einzelfall ab, insbesondere davon, ob andere, insbesondere Nachbarn, nicht unzumutbar belästigt werden, etwa durch Rauch, Ruß, u.ä. Über die Grilledauer gibt es sehr unterschiedliche Urteile. Z. T. wird vertreten, dass eine Grilledauer von insgesamt 6 Std. im Jahr zumutbar sei (LG Stuttgart), andere halten das Grillen einmal im Monat (AG Bonn) oder zweimal im Monat (AG Westerstede) für zulässig. Es empfiehlt sich ganz einfach, gegenseitig etwas Rücksicht zu nehmen und Rauchentwicklungen zu vermeiden, die Nachbarn ggf. vorab zu informieren oder vielleicht sogar einzuladen.