



... seit 1901

Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Verjährung von Schadensersatzansprüchen einer Eigentümergeinschaft gegen einen Mieter

Der BGH hat in diesem Urteil klargestellt, dass die kurze Verjährungsvorschrift des § 548 Abs.1 BGB (6 Monate nach Rückgabe der Wohnung) auf Schadensersatzansprüche einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum keine Anwendung findet, sondern der Regelverjährung von 3 Jahren unterliegt. Die Mieter einer Eigentumswohnung hatten bei ihrem Auszug zum Transport ihrer Möbel den im Gemeinschaftseigentum stehenden Aufzug benutzt und innen beschädigt und einen Schaden von 6.777,05€ verursacht. Die Klage wurde aber erst ca. 1 Jahr nach ihrem Auszug erhoben. Der BGH lehnte eine Anwendung des § 548 BGB ab mit dem Verweis auf das durch das Mietverhältnis besonders geprägte Verhältnis Mieter/Vermieter. Eine analoge Anwendung scheidet ebenfalls aus, weil keine Gesetzeslücke vorläge und es auch an einer vergleichbaren Interessenslage fehle.

BGH Urt. v. 29.06.2011 – Az. VIII ZR 349/10

### Bei Verurteilung muss Mieterhöhung auch für die Vergangenheit gezahlt werden

In dieser Entscheidung hatte der BGH über die Auslegung einer Urteilsformel, in der der Zeitpunkt, ab dem die Miete sich erhöhte, fehlte, zu entscheiden. Der Vermieter verlangte vom Mieter ab Nov. 2005 eine höhere Miete. Nachdem der Mieter der Mieterhöhung nicht zugestimmt hatte, erhob der Vermieter Klage auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung. Hierüber entschied das zuständige Gericht erst im Mai 2007 und verurteilte den Mieter, der Erhöhung der Miete zuzustimmen, ohne einen Termin hierfür zu benennen. Nach Ansicht des BGH war dies auch nicht erforderlich, weil durch Auslegung ermittelt werden könne, ab welchem Zeitpunkt die erhöhte Miete geschuldet sei. § 894 ZPO bewirke, dass mit der rechtskräftigen Verurteilung die Zustimmungserklärung des Mieters als abgegeben gelte mit der Rechtsfolge, dass der Mieter nach §558b BGB die erhöhte Miete für die Zeit ab dem dritten auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters folgenden Kalendermonat schulde.

BGH Urt. v. 08.06.2011 – VIII ZR 204/10

### Mieter – Tipp

Vorsicht, wenn bei Hausmeisterkosten in der Nebenkostenabrechnung auch noch zusätzlich Kosten für Haureinigung, Gartenpflege und Winterdienst umgelegt werden. Da es typische Arbeiten eines Hausmeisters sind, ist nicht auszuschließen, dass eine Doppelzahlung droht. Das lässt sich nur durch eine genaue Prüfung des Hausmeistervertrages mit entsprechendem Leistungsverzeichnis prüfen und ausschließen. Auch besteht die Gefahr, dass bei den Hausmeisterkosten oft unzulässiger Weise Verwaltungs- und/oder Instandhaltungskosten anteilig enthalten sind, so wenn der Hausmeister z.B. die Hausordnung überwachen und Kleinreparaturen durchführen soll.