



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Staffelmietzinsvereinbarung in Prozentsätzen unwirksam

Eine Mieterhöhung kann auch schon bei Abschluss des Mietvertrages im Wege einer Vereinbarung gem. §557a BGB vorweg für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall war für die ersten 10 Jahre die jeweilige Miete und die Erhöhung in einem Geldbetrag und für die nachfolgenden Jahre eine jährlich Mietanhebung von 3 Prozent ausgewiesen. § 557a BGB gibt vor, dass die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen ist. Dieses Erfordernis war vorliegend nur für die ersten zehn Jahre erfüllt. Gleichwohl hat der BGH die Vereinbarung nicht insgesamt gem. § 139 BGB als unwirksam erachtet, sondern für die ersten zehn Jahre als wirksam angesehen. Dabei folgt der BGH ausdrücklich nicht der in der Rechtsliteratur vertretenen Meinung, dass eine Staffelmietvereinbarung grundsätzlich unwirksam sei, wenn die Mietstaffeln (teilweise) nicht betragsgemäß ausgewiesen würden.

BGH Urt. v. 15.02.2012 – VIII ZR 197/11

### Betriebskostenabrechnung ist auch bei Nichtberücksichtigung von Vorauszahlungen wirksam

In ständiger Rechtsprechung hat der BGH mehrfach zu den Voraussetzungen einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung Stellung genommen. Danach ist eine Abrechnung nur dann formell ordnungsgemäß, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben i.S.v. § 259 BGB enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und (ggf. die Erläuterung) der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. In dieser Entscheidung hatte der Vermieter überhaupt keine Vorauszahlungen in Ansatz gebracht. Der Senat vertrat die Ansicht, dass dies nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen führe, sondern allenfalls ein inhaltlicher (materieller) Fehler sei. Der Mieter könne anhand seiner Unterlagen ohne weiteres feststellen, ob dies zu Recht nicht geschehen sei. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde dadurch nicht in Frage gestellt.

BGH Urt. v. 15.02.2012 – VIII ZR 197/11

### Mieter-Tipp

Gelegentlich kommt es vor, dass Vermieter bei Vertragsabschluss von Mietern eine Bearbeitungsgebühr, oft zwischen 100 € und 150 € verlangen. Die Rechtsprechung hierzu ist sehr uneinheitlich. Einige Gerichte lassen derartige Gebühren, sofern dem eine ausdrückliche Vereinbarung zugrunde liegt, zu, wenn die Gebühr sich in einem angemessenen Rahmen hält (Kostendeckung). Andere Gerichte, wie z.B. das Landgericht Hamburg vertreten hingegen die Auffassung, dass der Vermieter für die Vermietung / Vermittlung seiner eigenen Wohnung keine Gebühr erheben darf. Hierbei handele sich in aller Regel um Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst tragen müsse. Außerdem dürfen nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Wohnvermittlungsgesetz in den dort genannten Fällen keine Vermittlungsgebühren gefordert werden.