



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Abrechnung eigener Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters

In dieser Entscheidung befasst sich der BGH mit der Frage, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf. Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter die Arbeiten für Gartenpflege und Hausmeister durch den Einsatz eigenen Personals erledigen lassen, in der Betriebskostenabrechnung aber nicht die tatsächlich dafür angefallenen Kosten, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer) abgerechnet. Obwohl bisher allgemein der Grundsatz galt, dass nur die tatsächlich entstandenen Kosten vom Vermieter umgelegt werden dürfen, lässt der BGH unter Hinweis auf § 1 Abs.1 Satz 2 Betriebskostenverordnung gleichwohl auch in Fällen wie hier eine fiktive Kostenumlage – auch wenn diese deutlich höher ist als die tatsächlichen Kosten – zu. Nach Ansicht des BGH dient diese Regelung gerade dazu, die Abrechnung für den Vermieter einfacher zu machen. Der Senat verlangt lediglich, dass über die anfallenden Arbeiten ein detailliertes Leistungsverzeichnis erstellt und ein darauf beruhendes Angebot eines Unternehmens vom Vermieter vorgelegt wird.

BGH Urt. v. 14.11.2012 – VIII ZR 41/12

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel bei Vorgaben der „Ausführungsart“

In diesem Urteil stellt der BGH nochmals eindeutig klar, dass Vertragsklauseln, die den Mieter generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichten, unwirksam sind. Damit bestätigt der Senat seine bisherige Rechtsprechung und weist nochmals in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der Mieter während der Mietzeit nicht in seiner persönlichen Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden darf. Damit seien auch Klauseln unwirksam, die eine Zustimmung des Vermieters ja nur bei „erheblichen“ Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart vorsehen. Zu Recht weist der BGH darauf hin, dass letztlich auch in derartigen Fällen der Vermieter schließlich zustimmen müsste, wenn beispielsweise der Mieter die Wohnräume in einem ungewöhnlichen Farbton streichen wollte. Hierfür fehle es an einem berechtigten Interesse des Vermieters während der Mietzeit.

BGH Bschl. v. 11.09.2012 – VIII ZR 237/11

Mieter-Tipp

Alle Jahre wieder bringen Schnee und Eis einige Unannehmlichkeiten für Mieter, müssen doch die damit verbundenen Räum- und Streupflichten erfüllt werden. Grundsätzlich sind primär die Grundstückseigentümer oder Vermieter zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Mieter müssen nur dann diese Pflichten erfüllen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und wirksam vereinbart worden ist. Allein durch die Hausordnung können Mieter jedenfalls nicht hierzu verpflichtet werden. In der Regel beginnt die Räum- und Streupflicht morgens um 7.00 Uhr – an Sonn- und Feiertagen eine Stunde später - und endet abends um 20.00 Uhr. Dabei ist je nach den tatsächlichen Witterungsverhältnissen mehrmals am Tag zu räumen bzw. zu streuen.