



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Keine Mietminderung bei erhöhtem Verkehrslärm

Der BGH hat sich in diesem Urteil mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen angenommen werden kann, dass Vermieter und Mieter stillschweigend die bei Vertragsabschluss gegebene geringe Belastung durch Verkehrslärm als vertragsgemäßen Zustand der Wohnung vereinbart haben, mit der Folge, dass die Miete bei Zunahme des Verkehrslärms gemindert werden könnte. Im zu entscheidenden Fall wurde der Verkehr wegen umfangreicher Straßenbauarbeiten für die Dauer von etwa 1 ½ Jahre in eine sonst weniger stark befahrene Straße umgeleitet. Während noch das Amtsgericht und auch das Landgericht als Berufungsgericht dem Mieter eine Mietminderung wegen der gestiegenen Lärmbelastigungen zugestanden, sah der BGH hierfür keinen sachlichen Grund vorliegen. Eine vorübergehende erhöhte Lärmbelastigung stelle unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer keinen zur Minderung berechtigten Mangel der Mietsache dar, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen halte. Eine Mietminderung sei nur möglich, wenn die bei Vertragsabschluss gegebene geringe Lärmbelastigung als vertragsgemäßer Zustand der Wohnung vereinbart wurde. Erforderlich sei hierfür, dass der Mieter für den Vermieter erkennbar signalisiert habe, dass es ihm auf die geringe Lärmbelastigung ankomme und der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert habe.

BGH Urt. v. 19.12.2012 – VIII ZR 152/12

Wartungskosten für Gastherme auch ohne Obergrenze umlagefähig

Mit dieser Entscheidung korrigiert der BGH seine bisherige Rechtsprechung (vgl. Urt. v. 15.5.1991 – VIII ZR 38/90). Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung i.S.v. § 556 Abs.1 S.2 BGB i.V.m. § 2 Abs.1 Nr. 4a, 4b BetrKV und können gem. § 7 Abs. 2 HeizKostVO vom Vermieter auf Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe umgelegt werden, sofern es sich hierbei um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage i.S.v. § 1 Nr.1 HeizKostVO handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung vorliegt. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 BGB zu beachten.

BGH Urt. v. 07.11.2012 – VIII ZR 118/12 + VIII ZR 119/12

Mieter-Tipp

Der Vermieter muss über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abrechnen und dabei dem Mieter die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zukommen lassen. Rechnet der Vermieter bzw. die Hausverwaltung kalenderjährlich, also vom 1.1 bis 31.12. eines Jahres ab, so hätte die Jahresabrechnung für 2011 dem Mieter spätestens zum 31.12.2012 vorliegen müssen. Mieter, die ihre Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2011 erst jetzt, also im Januar 2013 oder später erhalten, müssen etwaige Nachzahlungen daraus **nicht mehr** bezahlen (vgl. § 556 Abs.3 Satz 3 BGB) Der Anspruch auf Auszahlung eines Abrechnungsguthabens bleibt hingegen bestehen und verjährt erst in 3 Jahren.