



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Vorgetäuschter Eigenbedarf- Darlegungspflicht des Vermieters bei späterem Wegfall

Mit dieser Entscheidung fordert der BGH von den Untergerichten, dass sie sich eingehender mit der Frage beschäftigen, ob (möglicherweise) der Eigenbedarf des Vermieters vorgetäuscht war. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter Schadensersatz in Höhe von 25.833,43€ wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs begehrt, weil der Vermieter den in seiner Kündigung geltend gemachten Bedarf nach Auszug des Mieters nicht verwirklichte. Der Senat stellt klar, dass in den Fällen, in denen der Vermieter den im Kündigungsschreiben behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetzt, der Verdacht naheliegt, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht war. In diesem Fall muss der Vermieter substantiiert und plausibel (stimmig) darlegen, aus welchen Gründen der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. In derartigen Fällen komme der vollständigen und sorgfältigen Würdigung des Prozessstoffes und des Ergebnisses der Beweisaufnahme durch die Gerichte eine besondere Bedeutung zu. Komme der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast in solchen Fällen nicht nach, sei die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung – hier das Vortäuschen eines nicht bestehenden Bedarfs an der Wohnung - als unstrittig zu behandeln. Außerdem müsse das Gericht sich intensiver mit den unter Beweis gestellten Einwänden des Mieters auseinandersetzen. Dies wurde vom Berufungsgericht nicht ausreichend geprüft, weshalb der BGH das Berufungsurteil erneut aufhob und (wiederum) an eine andere Berufungskammer zurückverwies.

BGH Urt. v. 29.03.2017, Az. VIII ZR 44/16

Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung bei (unzulässig) zusammengefassten Positionen

In diesem Urteil stellte der BGH zunächst noch einmal klar, dass es bereits nach bisheriger Rechtsprechung zulässig war, wenn der Vermieter in seiner Abrechnung eine Aufschlüsselung einzelner Kostenpositionen vornimmt, die den einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen, etwa Kosten Straßenreinigung/Müllbeseitigung mit Kosten der Schornsteinreinigung oder von Kosten der Wasserversorgung mit Kosten der Beleuchtung, ist hingegen unzulässig. Ebenso sei es auch unzulässig die Kosten von Grundsteuer und Straßenreinigung zusammenzufassen. Eine Ausnahme gelte nur bezüglich der – sachlich eng zusammenhängenden – Kosten für Frisch- und Schmutzwasser, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist. Werden hingegen einzelne Kostenpositionen unzulässig zusammengefasst, so führe dies zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung.

BGH Bschl. v. 24.01.2017, Az. VIII ZR 285/15

Mieter-Tipp

Das Schließen von Dübel Löcher gehört mit zu den Schönheitsreparaturen. Muss der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen, muss er bei Vertragsende auch keine Dübel Löcher schließen. Viele Klauseln zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sind allein schon deshalb unwirksam, wenn die Wohnung bei Bezug in unrenoviertem Zustand, also mit deutlichen Gebrauchsspuren übergeben wurde.

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.