

Betriebskosten – Untermieter muss nicht nachzahlen

Ein Vermieter muss nur seinem Mieter eine Betriebskostenabrechnung erstellen und nicht auch gegenüber dessen Untermieter. Demgemäß darf der Vermieter vom Untermieter keine Betriebskosten nachfordern (AG Berlin-Lichtenberg, Urteil v. 24.06.15, Az. 2 C 381/14).

Mieter schlägt Nachbarn – fristlose Kündigung

Greift ein Mieter einen anderen Hausbewohner an und verletzt diesen, darf der Vermieter fristlos kündigen. Dies gilt auch dann, wenn es sich um einen einmaligen Vorfall handelt (AG München, Urteil v. 18.11.14, Az. 425 C 16113/14).

Vermieter muss Graffiti nicht entfernen

Auch großflächige Graffiti an der Fassade sind kein Mietmangel, den der Vermieter beheben muss. Deshalb darf der Mieter deswegen auch nicht die Miete mindern (AG Berlin-Mitte, Urteil v. 04.02.15, Az. 7 C 43/14).

Haustür: nächtliches Zusperren unzulässig

In einer WEG kann trotz Stimmenmehrheit nicht wirksam beschlossen werden, dass die Haustür nachts zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens abzuschließen ist. Denn die Fluchtmöglichkeit bei Feuer oder anderen Notsituationen ist dadurch zu stark eingeschränkt, wenn sie nicht wie bei einer „Paniktür“ gewährleistet ist (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 12.05.15, Az. 2-13 S 127/12).

„Sie promovierter Arsch!“ – Vermieter darf kündigen

Beleidigt ein Mieter seinen Vermieter mit der Äußerung „Sie promovierter Arsch!“, darf ihm der Vermieter wegen Beleidigung fristlos kündigen. Und dies sogar ohne vorherige Abmahnung, wenn, wie im Urteilsfall, Mieter und Vermieter das gleiche Haus bewohnen (AG München, Urteil v. 28.11.14, Az. 474 C 18543/14).

Schönheitsreparaturen: „Regelmäßige Renovierung“ ist rechtmäßig

Das ist so erfreulich wie selten: Der BGH hat in einem erst vor Kurzem veröffentlichten Urteil eine bestimmte Renovierungsklausel als wirksam erachtet (BGH, Urteil v. 18.03.15, Az. VIII ZR 242/13).

Die betreffende Klausel in einem Formularmietvertrag legte fest, dass „Schönheitsreparaturen (...) regelmäßig auszuführen“ sind „wenn das Aussehen der Wohnräume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist“. Dies sollte in Küche, Bad und Dusche alle 3 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre erfolgen.

Die Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln sollte „regelmäßig nach 6 Jahren“ erfolgen „wenn das Aussehen mehr als

nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist“.

Der Mieter hielt die Klausel für rechtswidrig, weshalb er eine an sich erforderliche Renovierung verweigerte. Der BGH jedoch gab dem Vermieter Recht. Der Mieter ist nicht benachteiligt, da er ja nachweisen kann, dass eine Renovierung noch nicht erforderlich ist. Dass eine Renovierung jeweils fällig sein sollte, wenn die Mieträume „mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt“ waren, muss der Mieter hinnehmen.



Alles für Sie Wichtige zum Thema Schönheitsreparaturen und zu den aktuellen BGH-Entscheidungen lesen Sie kompakt in der Spezialausgabe 7/2015 von VermieterRecht aktuell.

Vorgetäuschter Eigenbedarf: Vermieter haftet dem Mieter für alle Folgekosten

Ist ein Mieter aufgrund einer nur vorgetäuschten Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgezogen, schuldet ihm der Vermieter Schadenersatz (BGH, Urteil v. 10.06.15, Az. VIII ZR 99/14).

Weil der Mieter nach der Eigenbedarfskündigung nicht ausgezogen war, hatte ihn der Vermieter im Urteilsfall auf Räumung verklagt. Vor Gericht schloss man dann einen „Räumungsvergleich“, infolge dessen der Mieter dann auszog. Später zeigte sich, dass die Wohnung neu vermietet wurde – der Eigenbedarf vom Vermieter also nur vorgetäuscht war. Daraufhin verlangte der Mieter Ersatz für seine höhere Monatsmiete nach dem Umzug, für die Umzugskosten, für

den längeren Weg zur Arbeit und für seine Gerichts- und Anwaltskosten – insgesamt rund 25.800 €.

Die BGH-Richter entschieden, dass der Vergleich Schadenersatzansprüche des Mieters nicht ausschließt. Denn den Vergleich hat der Mieter ja auf der Grundlage geschlossen, dass ihm wegen Eigenbedarfs rechtmäßig gekündigt worden sei. Ist der Kündigungsgrund aber vorgetäuscht, ist auch der Vergleich unwirksam.



Wie Sie Ihre Eigenbedarfskündigung unangreifbar machen, lesen Sie in der Spezialausgabe 5/2015 von VermieterRecht aktuell.

Die nächste Ausgabe von „VermieterRecht aktuell“ erscheint am 29.09.2015. Darin lesen Sie unter anderem:

- Betriebskostenabrechnung: Die meisten Fehler lauern beim Verteilungsschlüssel
- Mieterhöhung & Mietpreisbremse: Nutzen Sie die „wohnwerterhöhenden Merkmale“
- Mietende: Schäden an Teppich und Parkett – wann der Mieter dafür zahlen muss