



Erstmalige Legionellenprüfung bis Ende 2013

Wir möchten alle hierzu verpflichteten Vermieter von Immobilien nochmals darauf hinweisen, dass die Frist zur erstmaligen Legionellenprüfung des Trinkwassers der vermieteten Immobilien zum 31. Dezember 2013 abläuft.

Verpflichtet sind nach der Trinkwasserverordnung nur Vermieter, deren Wohnanlage mit zentralen Warmwasserspeichern von mindestens 400 Litern ausgestattet ist oder deren Leitungen vom Warmwassererzeuger (Brenner o.ä.) bis zur Verbrauchsstelle mehr als drei Liter Wasser enthalten.

Sollten Sie also nach den gesetzlichen Voraussetzungen hierzu verpflichtet sein und die Erstuntersuchung noch nicht durchgeführt haben, erledigen Sie dies zur Vermeidung von rechtlichen Konsequenzen noch in diesem Jahr.

14.12.2013

Wer ist Partei des Mietvertrags?

Unproblematisch sind die Fälle, in den die Personen, die zu Beginn des Mietvertrages genannt sind, diesen auch jeweils unterzeichnet haben.

Sind etwa zwei Mieter im Mietvertrag namentlich genannt, unterzeichnet aber nur einer von ihnen, so wird man im Zweifel davon ausgehen müssen, dass nur derjenige Vertragspartei geworden ist, der den Vertrag unterzeichnet hat.

Ist nur ein Mieter im Vertrag genannt und zwei Personen unterzeichnen als Mieter, so wird man davon ausgehen müssen, dass tatsächlich beide Unterzeichner Vertragspartei geworden sind. Ist dies vom Vermieter nicht gewollt, so hat dieser unverzüglich nach Erhalt des „falsch“ unterschriebenen Mietvertrages nachweislich schriftlich zu widersprechen. Andererseits steht dem Vermieter so ein weiterer Schuldner zur Verfügung, so dass in der Praxis ein solcher Widerspruch wohl überlegt sein sollte.

Insbesondere vor Ausspruch einer Kündigung sollte man sich über die Vertragsparteien im Klaren sein, um kostenintensive Rechtsnachteile zu vermeiden. Im Zweifel sollte man sich hierzu fachanwaltlich beraten lassen.

07.12.2013

Butzbacher Mietrechtsfall vom BGH entschieden

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, ob ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und so an den Vermieter zurückgibt.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Mietrecht Hans-Peter Becker aus unserer Kanzlei hat die Butzbacher Vermieterin in den vorangegangenen Instanzen vertreten und ihre Ansprüche nunmehr erfolgreich und rechtskräftig durchgesetzt.

Die Mieter hatten einige Wände in kräftigen Farben rot, blau, grün und gelb gestrichen. Sie waren nach Auszug nicht bereit, diese individuelle Farbgebung auf ihre Kosten zu beseitigen. So ließ die Vermieterin die Wohnung neu streichen und verlangte von den Mietern die entstandenen Kosten als Schadenersatz ersetzt.



Nachdem das Amtsgericht Friedberg die Klage teilweise zurück gewiesen hatte, gab das Landgericht Gießen der Klägerin im Ergebnis recht. Hiergegen legten die Mieter Revision vor dem BGH ein und unterlagen durch das am 06. November 2013 verkündete Urteil (Aktenzeichen VIII ZR 416/12) rechtskräftig. Damit kann die Vermieterin Schadenersatz für das Streichen der Wohnung verlangen.

Eine Entscheidung zu diesem Thema wurde von den Vermietern und den Interessenverbänden der Vermieter lange erwartet. Umso mehr wird die Entscheidung von ihnen jetzt begrüßt werden. Denn durch einige Entscheidungen des BGH in der Vergangenheit waren etwa Klauseln zu Schönheitsreparaturen und zur Endrenovierung der Wohnung für unwirksam erachtet worden. Für die Vermieter blieb danach meist nichts anderes übrig, als den zurück gegebenen Zustand ihrer Wohnungen zu akzeptieren und notwendige Arbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Zumindest bei der Frage einer individuellen, außergewöhnlichen Farbgestaltung sind die Vermieterrechte durch die neueste Entscheidung des BGH gestärkt worden.

BGH - Urteil vom 6. November 2013 - VIII ZR 416/12
AG Friedberg - Urteil vom 10. Februar 2012 – 2 C 176/12
LG Gießen - Urteil vom 7. November 2012 – 1 S 71/12

07.11.2013

Hunde- und Katzenhaltung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 168/12 - entschieden, dass eine Formulklausel in einem Mietvertrag, welche das Halten von Hunden und Katzen in der Mietwohnung generell untersagt, unwirksam sei. Sie benachteilige einen Mieter unangemessen, weil sie das Halten ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen verbiete.

Die Unwirksamkeit der Klausel führe aber nicht dazu, dass ein Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten könne. Es müsse eine umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen von Vermieter und Mieter, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen. Danach kann das Verlangen des Vermieters auf Entfernung des Tieres gerechtfertigt sein.

11.05.2013

Eigenbedarf

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12 - entschieden, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Eigenbedarfskündigung des Vermieters wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens unwirksam sein kann.

Der Vermieter hatte nach einer Mietdauer von drei Jahren zugunsten seines Sohnes gekündigt und der Mieter hatte eingewandt, dieser Eigenbedarf sei bei Abschluss des Mietvertrages bereits erkennbar gewesen und die Kündigung sei deshalb unwirksam.

Nach dem Urteil sei die Kündigung wegen Eigenbedarfs nur dann rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages beabsichtigt oder zumindest erwägt, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen oder sie einem Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts zu überlassen. Allerdings wird der Vermieter zu beweisen haben, dass der Eigenbedarf bei Begründung des Mietverhältnisses tatsächlich noch nicht zu erwarten



war, mithin sich erst nach Abschluss des Mietvertrages solche Gründe ergeben haben. Diese Frage wird künftig vor den Instanzgerichten zu klären sein und könnte die Vermieter vor Beweisprobleme stellen. Es empfiehlt sich daher, die Interessenlage des Vermieters bei Anbahnung eines Mietverhältnisses entsprechend zu dokumentieren.

10.05.2013

Grundstücke werden teurer

Die Grunderwerbsteuer wird ab nächstem Jahr von 3,5 auf fünf Prozent erhöht. Dies hat der Hessische Landtag beschlossen.

Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist schädlich für die Hauseigentümer, aber auch schädlich für den Standort Hessen. Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die beim Erwerb eines Grundstücks oder einer Immobilie anfällt. Sie wird auf den Kaufpreis erhoben.

?Die gewählten Volksvertreter haben gegen Institutionen von Wirtschaft und interessiertem Bürgertum entschieden. Das ist schon ein sehr bemerkenswerter Vorgang?, kommentiert Günther Belz, Vorsitzender der Eigentümerschutz- Gemeinschaft Haus & Grund Hessen.

Zahlen müssen die Zeche vor allem die ?kleinen? Hausbesitzer, insbesondere Schwellenhaushalte und junge Familien, die Immobilieneigentum zur Selbstnutzung erwerben wollen. Bei einer Kaufpreissumme von 200.000 ? beträgt die Steuer jetzt 7.000 ?, künftig sollen es dann 10.000 ? sein, was eine Differenz von 3.000 ? bedeutet. Für jemanden, der rechnen und mehr finanzieren muss, ist das ein harter Schlag. Im vermieteten Bereich werden letztendlich auch die Mieter die Erhöhung mit zu tragen haben. Eines ist nämlich klar: Der Investor muss seine Kosten in irgendeiner Weise verteilen. Am Ende zahlen dann auch die Mieter die Zeche mit?, erläutert Belz.

15.12.2012

Anlieger werden ständig zur Kasse gebeten

Kommunen können künftig von Grundstückseigentümern wiederkehrende Beiträge zur Finanzierung der Investitionen in öffentliche Verkehrsanlagen erheben. Eine entsprechende Änderung des Hessischen Kommunalabgabengesetzes hat der Hessische Landtag beschlossen. Danach werden Grundstückseigentümer stärker belastet. Die zusätzliche Belastung der Vermieter wird naturgemäß an die Mieter weitergegeben werden, sei es über die Nettokaltmiete oder die Betriebskosten.

?Nach unserer Auffassung handelt es sich bei wiederkehrenden Straßenbeiträgen um eine laufende öffentliche Last des Grundstücks was bedeutet, dass diese Abgabe nach der Betriebskostenverordnung auf Mieter abgewälzt werden kann? erläutert Günther Belz, Vorsitzender der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Hessen.

Gegen die Neuregelung bestehen darüber hinaus grundsätzliche verfassungs- rechtliche Bedenken. So hat das Verwaltungsgericht Koblenz die Angelegenheit dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe zur abschließenden Überprüfung vor-gelegt. Der Entwurf von CDU und FDP will diesen Bedenken angeblich Rechnung getragen haben. Belz: ?Vor einer Entscheidung aus Karlsruhe macht eine Neuregelung eigentlich überhaupt keinen Sinn. Ungeklärt ist nämlich generell der rechtliche Status der Abgabe. Es könnte sich auch um eine Steuer handeln und nicht um Beiträge, wenn die Zweckgebundenheit der vereinnahmten Gelder nicht eindeutig festgelegt wird.?



13.12.2012

Grundsätzliches zur Betriebskostenabrechnung (Teil 1)

Üblicherweise wird in Mietverträgen die Zahlung einer Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Dann ist der Vermieter verpflichtet, über diese Vorauszahlungen auch abzurechnen. Dies gilt sowohl im laufenden, als auch im beendeten Mietverhältnis (so zuletzt BGH 26. September 2012).

Hierbei gilt es die Jahresfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB einzuhalten. Nach deren Ablauf ist eine Nachzahlung durch den Mieter nicht mehr geschuldet. Der Anspruch des Mieters auf Abrechnung besteht allerdings auch nach Ablauf dieser Frist noch.

Dem Vermieter ist also dringend zur rechtzeitigen Abrechnung zu raten! Die formell und materiell ordnungsgemäße Abrechnung muss stets beweisbar dem Mieter innerhalb der Frist zugegangen sein. Von einer Übersendung mittels normaler Post ist dringend abzuraten!

11.12.2012

Fehlende Betriebskostenabrechnung - Ansprüche des Mieters?

In seiner Entscheidung vom 26. September 2012 (AZ VIII ZR 315/11) hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage auseinander zu setzen, ob der Mieter im Falle nicht abgerechneter Betriebskosten einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter geltend machen kann.

Ist das Mietverhältnis beendet, so könne der Mieter auf Abrechnung der Betriebskosten klagen oder aber den Vermieter auf Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen in Anspruch nehmen.

Bei bestehendem Mietverhältnis könne der Mieter ebenso auf Abrechnung klagen oder aber solange die monatlichen Vorauszahlungen zurück halten, bis die Abrechnung erteilt wurde. Einen Anspruch auf Rückzahlung bereits geleisteter Vorauszahlungen habe er hingegen nicht.

10.12.2012

Anspruch auf ausreichende Elektrizitätsversorgung

Mit Urteil vom 10.2.2010 (Az. VIII ZR 343/08) hat der achte Zivilsenat des BGH entschieden, dass in einer Mietwohnung zumindest der Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts und gleichzeitig weitere haushaltsübliche Geräte möglich sein müssen. Ein unter diesem Mindeststandard liegender Zustand der Wohnung sei nur bei entsprechender Vereinbarung wirksam.

11.01.2011

Mietbetrug als gravierendes Problem

Der Mietbetrug ist für private Mieter ein gravierendes Problem. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie der Uni Bielefeld über Schäden, die durch Mietnomaden verursacht werden. Entgegen den jüngsten Behauptungen des Mieterbundes in Berlin und Wiesbaden lässt die Analyse nach Auffassung der Gutachter keine Rückschlüsse auf die Gesamtzahl der Mietnomadenfälle in Deutschland zu. ?Der Mieterbund täuscht die Öffentlichkeit, wenn er behauptet, es habe in den vergangenen Jahrzehnten lediglich 400 Mietbetrugsfälle gegeben?, sagt Günther Belz in seiner Funktion als Vorsitzender von Haus & Grund Hessen.



Die Studie analysierte insgesamt 939 Fragebögen. Die Gutachter identifizierten selbst nach ihren strengen Maßstäben über 400 klassische Mietbetrugsfälle. Mit seinen Aussagen suggeriert der Mieterbund, dass die Bielefelder Gutachter jeden einzelnen Mietnomadenfall in Deutschland seit 1966 aufgedeckt haben.

Die Gutachter erreichten jedoch nur einen nicht repräsentativen Bruchteil der insgesamt rund 5 Millionen privaten Vermieter in Deutschland, so Belz.

Die Studie wurde von der Uni Bielefeld im Auftrag des Bundesbau- sowie des Bundesjustizministeriums erstellt. Zwei Monate lang hatten betroffene Vermieter die Gelegenheit, der Uni ihren Fall zu schildern. Vermieter, die erst später von dem Forschungsprojekt erfuhren, konnten sich an der Befragung nicht mehr beteiligen.

10.01.2011

Mietrechtsreform als Mogelpackung

Die Mietrechtsreform entpuppt sich als Mogelpackung. Der Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes aus dem Bundesjustizministerium sieht vereinfachte energetische Modernisierungen im Gebäudebestand nur für den Fall vor, dass die Modernisierungen rechtlich verpflichtend sind. Da es bundesweit keine Rechtspflicht zur energetischen Modernisierung gibt, zielt der Entwurf vollständig ins Leere, kommentiert Andreas Stücke von Haus & Grund Deutschland.

Die Anknüpfung des Entwurfs an rechtlich verpflichtende Modernisierungen sei um so erstaunlicher, als die Bundesregierung bei der Verabschiedung ihres Energiekonzepts Ende September eine Modernisierungspflicht im Wohnungsbestand auch für die Zukunft ausdrücklich verworfen habe. Die Vorschläge des Entwurfs des Mietrechtsänderungsgesetzes leisteten daher keinen Beitrag zur Beschleunigung des Sanierungstempos.

08.01.2011

Betriebskosten

In einem Urteil vom 13. Januar 2010 (Az. VIII ZR 137/09) hat der BGH entschieden, dass es für den Vermieter zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum ausreichend ist, wenn er den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu §27 II. BV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr bedürfen keiner gesonderten Erläuterung in der Nebenkostenabrechnung.

Sperrmüllkosten darf der Vermieter dann auf die Mieter umlegen, wenn sie turnusmäßig d.h. laufend entstehen.



07.01.2011

Abrechnung von Brennstoffkosten

Der BGH hat entschieden (Az. VIII ZR 322/08), dass eine formell ordnungsgemäße Abrechnung i.S. des §259 BGB bereits dann vorliege, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Ob einzelne Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, sei eine Frage der inhaltlichen/materiellen Richtigkeit der Abrechnung und betreffe nicht die formale Wirksamkeit.

Die wirksame Angabe der Brennstoffkosten erfordere jedenfalls keine Mitteilung des Anfangs- und des Endbestandes des Brennstoffes; es genüge, wenn der Brennstoffverbrauch und die dafür eingesetzten Kosten summenmäßig in der Abrechnung eingestellt sind.

05.01.2011

Mangelanzeige und Zurückbehaltungsrecht

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 03. November 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 330/09) kann der Mieter nur dann ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Mangels an der Wohnung geltend machen, wenn er den Vermieter vorher über diesen angeblichen Mangel nachweislich in Kenntnis gesetzt hat. Damit hat der Bundesgerichtshof eine Selbstverständlichkeit nunmehr klar gestellt: Rechte aufgrund eines Mangels an der Mietsache stehen dem Mieter nur dann zu, wenn er eine ordnungsgemäße Mängelrüge erhoben hat und der behauptete Mangel tatsächlich besteht und nicht von ihm selbst verursacht wurde.

21.12.2010

Gewerbemietrecht: Verwaltungskosten als Betriebskosten umlegbar

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 24. Februar 2010 (Aktenzeichen XII ZR 69/08) ist die Vereinbarung in einem Gewerbemietvertrag wirksam, wonach die Hausverwaltungskosten dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen.

Für den Bereich des Wohnungsmietrechts ist dies allerdings nicht möglich. Hier trägt der Vermieter die Kosten der Verwaltung stets selbst.

20.12.2010

Wohnungsmietrecht: Rechtsanwaltskosten nach Kündigung

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 06. Oktober 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 271/09) schuldet der Mieter keine Erstattung der Rechtsanwaltskosten für den Ausspruch einer fristlosen Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug, sofern es sich bei dem Vermieter um einen gewerblich handelnden Großvermieter handelt. Im konkreten Fall handelte es sich um ein Unternehmen für Wohnungswirtschaft.

Im Umkehrschluss sind danach die Rechtsanwaltskosten grundsätzlich als erstattungsfähig anzusehen, wenn es sich um nicht gewerblich tätige Vermieter handelt. Dies auch bei einfacher gelagerten Kündigungssachverhalten wie dem Zahlungsverzug. Im Einzelfall bleibt jedoch der Vermieter im Innenverhältnis zur Zahlung der Anwaltskosten verpflichtet, sollte der Mieter tatsächlich nicht leistungsfähig sein.



18.12.2010

Wohnungsmietrecht: Kautions

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 13. Oktober 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 98/10) darf der Mieter solange von seinem Zurückbehaltungsrecht zur Zahlung der Kautions Gebrauch machen, bis ihm der Vermieter ein insolvenzfestes Konto genannt hat, auf welches die Kautions gezahlt werden soll.

Dies setzt selbstverständlich voraus, dass sich der Mieter auf dieses Recht ausdrücklich beruft. Eine kommentarlose Nichtzahlung der wirksam vereinbarten Kautions berechtigt den Vermieter nach entsprechender Abmahnung ggfls. zum Ausspruch der Kündigung des Mietvertrages.

16.12.2010

Eigenbedarfskündigung

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 13. Oktober 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 78/10) muss der Vermieter nach einer berechtigten Eigenbedarfskündigung eine während der laufenden Kündigungsfrist frei werdende gleichwertige Wohnung im selben Haus dem gekündigten Mieter anbieten. Versäumt er dies, so sei die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung unwirksam.

Diese Anbiertungspflicht umfasst danach keine freien oder frei werdenden Wohnungen in einem anderen Objekt desselben Vermieters. Sie umfasst auch nur gleichwertige Wohnungen, die Anbiertpflicht besteht also etwa bei einer gekündigten 2-Zimmer-Wohnung und einer frei werden 4-Zimmer-Wohnung im gleichen Objekt nicht.

Die Anbiertung sollte zum Zwecke der Beweisbarkeit in jedem Fall schriftlich und gegen Zugangsnachweis erfolgen.

14.12.2010

Gewerbemietrecht: Betriebskostenabrechnung

Für den Bereich des Wohnungsmietrechts gilt für die Abrechnung der Betriebskosten eine einjährige Ausschlussfrist gem. § 556 Absatz 3 BGB.

Mit seiner Entscheidung vom 27. Januar 2010, Aktenzeichen XII ZR 22/07 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass diese Frist für Gewerbemietraum nicht entsprechend anwendbar ist. Demzufolge hat hier der Vermieter für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung drei Jahre Zeit. Diese Frist sollte in der Praxis jedoch nicht ausgereizt werden, dem Vermieter ist daher gleichwohl zur zeitnahen Abrechnung zu raten. Dies ist insbesondere auch dem Umstand geschuldet, dass der Vermieter regelmäßig mit den laufenden Betriebskosten in Vorlage getreten ist.

12.12.2010

Vermieterhaftung bei "kalter Räumung"

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14. Juli 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 45/09) entschieden, dass der Vermieter für die Folgen einer eigenmächtigen Räumung der Wohnung ohne gerichtlichen Titel haftet. Dies gelte auch für den Fall, dass der Aufenthaltsort des Mieters unbekannt sei und das Mietverhältnis gekündigt sei.

Im konkreten Fall war der Vermieter auf Schadenersatz in Höhe von 62.000.- ? in Anspruch genommen worden.



Zudem müsse der Vermieter die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände abhanden gekommen seien. Ohne Erstellung eines Bestandsverzeichnisses wird dies nur schwer möglich sein.

Diese Entscheidung zeigt, dass man als Vermieter nicht vorsichtig genug sein kann, wenn es um die Räumung und Herausgabe von Räumlichkeiten geht. Es empfiehlt sich daher eine qualifizierte juristische Beratung im Einzelfall.

10.12.2010

Vermieter ist kein "Elektro-Generalinspekteur"

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 15. Oktober 2008 (Aktenzeichen VIII ZR 321/07) ist ein Vermieter von Wohnraum nicht verpflichtet, eine regelmäßige Generalinspektion der vorhandenen Elektrogeräte und Elektroleitungen im Objekt vorzunehmen.

Der Vermieter habe zwar die Pflicht, die Mietwohnung und das ganze Haus in einem verkehrssicheren Zustand zu halten. Er muss jedoch nur ihm bekannt gewordene Mängel, von denen eine Gefahr ausgehen könne, unverzüglich beheben. Im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht sei er aber nicht verpflichtet, eine regelmäßige Kontrolle im Sinne einer ?Generalinspektion? durchführen zu lassen.

10.07.2010

Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12. Mai 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 185/09) entschieden, dass ein Wohnungsmieter eine Einwendung gegen eine Betriebskostenabrechnung auch dann wieder zu erheben habe, wenn er dies im Jahr zuvor bereits getan hat. Selbst wenn es sich in der Sache um die gleiche Einwendung handele, müsse dies innerhalb der Jahresfrist nach Erhalt der ABrechnung geltend gemacht werden, sonst sei der Mieter mit der Einwendung ausgeschlossen.

Im konkreten Fall hatte der Mieter die vorherige Abrechnung mit dem Hinweis auf nicht vereinbarte Tragung der Grundsteuer erfolgreich beanstandet. Im Jahr darauf hat er diese Einwendung nicht erneut vorgebracht und ließ die Jahresfrist verstreichen. Er hatte sodann die Zahlung zu leisten.

10.07.2010

Eigenbedarfskündigung: Nichten und Neffen

Mit seiner Entscheidung vom 27. Januar 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 159/09) hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder noch so eng mit dem Vermieter verwandt seien, dass es nicht darauf ankomme, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter bestehe.

Diese Entscheidung eröffnet damit die grundsätzliche Möglichkeit zum Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung zugunsten der Nichten und Neffen des Vermieters. Sie stellt damit eine wesentliche Erleichterung auf Vermieterseite dar, denn bislang war dies nur ausnahmsweise im Einzelfall möglich.



28.05.2010

Anspruch auf Mangelbeseitigung verjährt nicht

Der Bundesgerichtshof hat am 17. Februar 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 104/09) entschieden, dass ein Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels an der Mietsache während der Mietzeit nicht verjähren könne. Die Verpflichtung des Vermieters beschränke sich nicht auf die Überlassung einer gebrauchstauglichen Mietsache, sondern verpflichte ihn auch, die Mietsache während der Mietdauer in gebrauchstauglichem Zustand zu erhalten. Eine solche Dauerverpflichtung entstehe mit jedem Tag neu, sie könne also auch nicht verjähren.

Im entschiedenen Fall machte eine Mieterin noch nach 16 Jahren einen Anspruch auf Mangelbeseitigung geltend. Dieser Anspruch wurde ihr heute zugesprochen.

26.05.2010

Farbwahlklausel

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 20. Januar 2010 (Aktenzeichen VIII ZR 50/09) entschieden, dass die im Mietvertrag geregelte Farbvorgabe (?weiß?) unwirksam ist. Damit hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränken unwirksam sind. Die unzulässige Farbvorgabe führe zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen insgesamt, da es sich um eine einheitliche Rechtspflicht handle, die sich nicht in Einzelmaßnahmen aufspalten lasse. Unzulässig sei es auch, nur einen Teil der Regelung als wirksam zu belassen.

16.05.2010

Einkünfteerzielungsabsicht bei Gebäudeleerstand

Bemüht sich ein Vermieter jahrelang vergeblich darum, seine Immobilien zu vermieten, muss er, um seine ernsthaften Vermietungsabsichten auch für die Zukunft zu belegen, zielgerichtet auf die bessere Vermietbarkeit seiner Objekte hinwirken. Unter Umständen sind dabei auch bauliche Umgestaltungen vorzunehmen. Sonst kann das Finanzamt die Anerkennung der durch den Leerstand verursachten Verluste verweigern.

Der BFH entschied, dass die Anerkennung von Aufwendungen für leer stehende Immobilien eine endgültige Einkünfteerzielungsabsicht . Diese müsse sich anhand ernsthafter und nachhaltiger Vermietungsbemühungen belegen lassen. Unter Umständen müssten hierzu sogar bauliche Veränderungen der Immobilie vorgenommen werden. Bleibe der Vermieter dagegen jahrelang untätig und nimmt die Leerstände hin, so spreche dieses Verhalten nach Auffassung des BGH gegen eine Vermietungsabsicht bzw. für die Aufgabe einer in der Vergangenheit bestehenden Absicht.



24.01.2010

Mietkaution

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18.01.2006 (Aktenzeichen VIII ZR 71/05) entschieden, dass der Vermieter nach beendetem Mietverhältnis berechtigt ist, einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist hinsichtlich der Betriebskosten einzubehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

Hatte also der Mieter bei der letzten Abrechnung eine Nachzahlung zu leisten, so kann mindestens in dieser Höhe die Mietkaution einbehalten werden, bis die nächste Abrechnung erstellt ist. Danach stehen sich (Rest-) Kautionsrückzahlungsanspruch und Nachforderung gegenüber und es kann seitens des Vermieters die Aufrechnung erklärt werden.

Haben sich die Versorgerpreise seit der letzten Abrechnung erhöht, dürfte es auch zulässig sein, einen angemessenen höheren Einbehalt vorzunehmen, wobei der Bundesgerichtshof sich hierzu in obiger Entscheidung nicht geäußert hat.

24.01.2010

Mietvertrag - Pflege des Gartens

Ist ein Mieter vertraglich nur allgemein zur Pflege des Gartens verpflichtet, sind hierunter lediglich einfache Pflegearbeiten zu verstehen, die weder besondere Fachkenntnisse noch einen besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erfordern.

Dem Mieter war nach Ansicht des Vermieters ein angelegter, gepflegter Garten überlassen worden und nach Auszug sei nur noch ein verwahrloster Grund zurück gegeben worden.

Die im Mietvertrag enthaltene Klausel ?Der Mieter verpflichtet sich, den Garten zu pflegen? berechtige den Vermieter nach Auffassung des OLG Düsseldorf nicht, dem Mieter Vorschriften über Art und Umfang der Arbeiten zu machen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. 10. 2004 - 10 U 70/04). Der Mieter müsse vielmehr nur einfache Pflegearbeiten leisten, wie Rasen mähen, Unkraut jäten und Laub entfernen. Alle anderen Arbeiten seien Instandhaltungspflicht des Vermieters.

24.01.2010

Fristlose Kündigung bei verspäteter Mietzahlung durch Sozialämter

Das Problem: Die Miete war laut Vertrag zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus fällig. Die Zahlungen erfolgten durch die JobKomm direkt an den Vermieter, aber mehrfach verspätet. Der Vermieter mahnte entsprechend ab und kündigte fristlos, nachdem die JobKomm nicht bereit war, die Zahlungen zum 3. Werktag zu leisten.

Die Entscheidung: Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Kläger nicht berechtigt war, das Mietverhältnis wegen ständig unpünktlicher Zahlung fristlos zu kündigen. Zwar könne dies grundsätzlich nach entsprechender Abmahnung einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellen, jedoch bedürfe es der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls. Es sei zu berücksichtigen, dass die Mieter die Zahlungen nicht selbst verspätet geleistet haben, sondern die JobKomm. Die Mieter müssten sich im Rahmen der Abwägung nach § 543 Abs. 1 auch nicht ein etwaiges Verschulden der JobKomm zurechnen lassen. Es mache keinen Unterschied, ob das Jobcenter die Kosten der Unterkunft an den Hilfebedürftigen selbst zahlt oder direkt an den Vermieter.

Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09



24.01.2010

Anbietungspflicht einer freien Wohnung ?

Das Problem: Muss ein Vermieter, der wegen Eigenbedarf kündigt, dem gekündigten Mieter eine freie Wohnung oder frei werdende Wohnung anbieten?

Die Entscheidung: Der unter anderem für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Senat des BGH hat am 04.06.2008 (AZ VIII ZR 292/07) entschieden, dass der Vermieter verpflichtet sei, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage liegende Wohnung, die vermietet werden soll, dem gekündigten Mieter anzubieten. Kommt der Vermieter dem nicht nach, so soll die ausgesprochene Kündigung rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam sein.

Im Einzelfall sollte also der Vermieter stets prüfen, ob anderweitiger Wohnraum zur Verfügung steht oder innerhalb der Kündigungsfrist zur Verfügung stehen wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass eine zwar ansonsten wirksame Eigenbedarfskündigung wegen Verstoßes gegen die Anbietungspflicht unwirksam ist. Die Anmietung anderweitigen Wohnraums sollte in jedem Fall beweisbar erfolgen, vorzugsweise schriftlich oder zumindest unter Zeugen.

24.01.2010

Trittschall - ein Mangel ?

Der Fall: Der Vermieter ließ in der oberen Wohnung den PVC Boden durch Bodenfliesen ersetzen. Der in der unteren Wohnung wohnende Mieter minderte daraufhin die Miete wegen erhöhter Lärmentwicklung.

Die Lösung: Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Trittschall gegenüber dem bei Anmietung erhöht.

Bei einem bloßen Austausch des Fußbodenbelags in der Oberwohnung kann der Mieter nicht erwarten, dass die Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Trittschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit des Austauschs geltenden DIN-Normen genügt.

(BGH vom 17. Juni 2009, VIII ZR 131/08)

24.01.2010

Betriebskostenabrechnung - Alle Jahre wieder

Nach § 556 Absatz 3 Satz 1 und 2 BGB hat der Vermieter über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten jährlich binnen zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Dies bedeutet, dass der Abrechnungszeitraum höchstens ein Jahr betragen darf und der Vermieter nicht länger als ein Jahr danach seine Abrechnung erteilt haben muss.

Die Konsequenzen der Nichtbeachtung sind drastisch: Nach Ablauf dieser Frist ist eine Nachzahlung ausgeschlossen!!! Der Vermieter verliert also einen möglichen Nachzahlungsanspruch alleine durch Fristablauf.

Da üblicherweise als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr vereinbart wird, haben Vermieter für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2008 nur noch wenige Tage Zeit! Sollten sie also noch nicht berechnet haben - holen sie dies umgehend nach, denn am 01. Januar 2010 ist es für eine Nachforderung zu spät!



Sorgen sie auch dafür, dass sie den rechtzeitigen Zugang der Abrechnung nachweisen können. Eine Zusendung per einfachem Brief kann niemals den Zugang bestätigen, falls der Mieter dies bestreitet. Investieren sie in ein Einschreiben oder in einen Kurierdienst - es ist ihr Geld!

24.01.2010

Wohnflächenabweichungsrechtsprechung gilt auch für EFH

Mit seinem Urteil vom 28. Oktober 2009 hat der BGH entschieden, dass bei einem vermieteten EFH mit Garten eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel darstellt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 Prozent zu Lasten des Mieters abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwertes allein wegen der mit vermieteten Gartenfläche komme nicht in Betracht.

Mit seinem Urteil bestätigt der BGH seine Rechtsprechung, nach der eine Wohnflächenabweichung um mehr als 10 Prozent ein zur Minderung berechtigender Mangel ist. Soweit die Parteien des Mietvertrags dem Begriff "Wohnfläche" nicht eine andere Bedeutung vertraglich beimessen würden oder eine andere Berechnungsmethode naheliegend sei, sei davon auszugehen, dass sich die Parteien stillschweigend darauf geeinigt haben, dass die Vorschriften der Wohnflächenverordnung anzuwenden sind.

23.01.2010

Rechtsmissbräuchliche Kündigung nach Verweigerung der Untervermietung

Mit seinem Urteil vom 11. November 2009 hat der BGH entschieden, dass die Ausübung eines " sich aus einer unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ergebenden " außerordentlichen Kündigungsrechts nach §540 Abs. Satz 2 BGB rechtsmissbräuchlich i.S. d. §242 BGB ist, wenn dem kündigenden Hauptmieter bekannt ist, dass ein Mietinteresse der benannten Untermieter nicht besteht.

Bei den von den Mietern vorgeschlagenen Untermietern handelte es sich um die Eltern einer der Mieterinnen, die nicht beabsichtigten, in die Wohnung einzuziehen. Die Vermieter verweigerten die Zustimmung zur Untervermietung. Diese Verweigerung nutzten die Mieter für eine Kündigung nach §540 BGB.

Das nach §540 begründete Kündigungsverlangen der Beklagten sei aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben rechtsmissbräuchlich, urteilte der BGH. Das Kündigungsrecht nach §540 BGB solle den Hauptmieter, dem die Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter aus nicht in der Person der Untermieter liegenden Gründen verweigert werde, aus der Zwangslage befreien, die sich aus dem weiteren Festhalten an dem Hauptmietvertrag ergeben würde. Diese Zwangslage bestehe nicht, wenn es an einem Nutzungsinteresse der benannten Untermieter fehle.

Weiterhin entschied der BGH, dass grundsätzlich auch die Weitervermietung der gesamten Wohnung durch den Mieter wie eine Untervermietung zu behandeln ist, deren grundlose Verweigerung durch den Vermieter den Mieter trotz befristeten Kündigungsausschlusses zur Kündigung berechtigt.



23.01.2010

Mietraumfläche ist Wohnfläche

Mit seinem Versäumnisurteil vom 21. Oktober 2009 hat der BGH entschieden, dass der Begriff ?Mietraumfläche? in einem Mietvertrag nicht i.S. v. Grundfläche, sondern i.S. v. Wohnfläche zu verstehen ist. Die Mietvertragsparteien hatten vereinbart, dass die Mietraumfläche ca. 61,5 qm beträgt. Diese Flächenangabe entsprach der Grundfläche der Wohnung. Unter Berücksichtigung der Dachschrägen betrug die Wohnfläche jedoch nur 54,27 qm. Der Mieter machte nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung überzahlter Miete wegen der sich ergebenden Flächenabweichung geltend.

Zu Recht, entschied der BGH. Für den Begriff ?Mietraumfläche? existiere kein allgemeiner und eindeutiger Sprachgebrauch. Daher sei nach §305c Abs. 2 BGB im Zweifel die für den Verwendungsgegner günstigste Auslegung vorzuziehen.

22.01.2010

Parabolantennen in Wohnungseigentümergeinschaften

In seinem Urteil vom 13. November 2009 hat der BGH entschieden, dass die Verpflichtung der Wohnungseigentümer, die Anbringung einer Parabolantenne an das gemeinschaftliche Haus zu dulden, nicht von der Staatsbürgerschaft des Miteigentümers abhängt, der die Antenne angebracht hat. Eine Parabolantenne dürfe jedoch nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft angebracht werden. Der Gemeinschaft stehe das Recht zu, den Ort der Anbringung zu bestimmen. Der BGH entschied, dass die übrigen Eigentümer die Beseitigung der Parabolantenne nach §1004 Abs. 1 BGB, §§14 Nr.1, 15 Abs. 3 WEG verlangen können. Dies gelte auch dann, wenn der Bestand des Gebäudes nicht berührt werde. Zwar brauche die beklagte Miteigentümerin sich nicht auf den möglichen Empfang zweier in das Breitbandkabel eingespeister polnischer Sender verweisen lassen. Durch die Aufgabe der polnischen Staatsangehörigkeit sei der Schutz ihres Informationsinteresses insoweit nicht eingeschränkt. Das Interesse, aus polnischen Fernsehsendern über die Ereignisse aus ihrer früheren Heimat unterrichtet zu werden, sei offensichtlich. Daher müssen die übrigen Wohnungseigentümer ihr den Empfang der per Satellit ausgestrahlten polnischen Programme ermöglichen. Bei der Standortwahl müsse das ästhetische Interesse der übrigen Wohnungseigentümer gegen das Informationsinteresse der einzelnen Eigentümerin abgewogen werden. Als Ergebnis dieser Abwägung müssen die übrigen Wohnungseigentümer zwar der Anbringung der Parabolantenne zustimmen, dürfen jedoch den konkreten Ort der Anbringung bestimmen.

22.01.2010

Kostenzuschüsse für die Förderung barrierefreier Eigenheime

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) hat in einem Anschreiben an den Haus & Grund Landesverband auf die Möglichkeit hingewiesen, Kostenzuschüsse für die Förderung des behindertengerechten Umbaus von selbstgenutztem Wohneigentum anfordern zu können. Kostenzuschüsse von 1 Million E stehen für das Jahr 2010 als Sondervermögen zur Verfügung. Eine Bedarfsmeldung an das Ministerium soll bis spätestens 31. März 2010 erfolgen.



21.01.2010

Wachstumsbeschleunigungsgesetz

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2010 trat das sogenannte Wachstumsbeschleunigungsgesetz in Kraft. Steuerliche Erleichterungen sind für Familien, Erben und Unternehmen vorgesehen. So werden die Steuersätze in der Klasse II nach der nunmehr vollkommen reformierten Erbschaft- und Schenkungsteuer abgesenkt. Weiterhin wird der Kinderfreibetrag von 6.024 auf 7.008 € sowie das Kindergeld um 20 € erhöht.

20.01.2010

Kooperationspartner Mainova

Der Aktionszeitraum, um in den Genuss der Wechselgratifikationen für Strom und Gas von bis zu 175 € zu gelangen, wird zunächst nach Mitteilung des Energieversorgers auf den 31. Januar 2010 verlängert.

20.01.2010

Allgemeine Zugänglichkeit eines Mietspiegels

Mit seinem Urteil vom 30. September 2009 hat der BGH entschieden, dass es zur ordnungsgemäßen Begründung eines Mieterhöhungsverlangens, das auf einen Mietspiegel Bezug nimmt, einer Beifügung des Mietspiegels jedenfalls dann nicht bedarf, wenn dieser allgemein zugänglich ist. Eine allgemeine Zugänglichkeit liege auch dann vor, wenn ein Mietspiegel von privaten Vereinigungen gegen eine geringe Schutzgebühr an jedermann abgegeben werde. Danach scheitert die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nicht daran, dass ein Mietspiegel nicht beigelegt ist, wenn dieser allgemein zugänglich ist. ?Allgemeine Zugänglichkeit? setze nicht voraus, dass der Mietspiegel von der betreffenden Kommune kostenlos abgegeben oder zur Einsicht bereit gehalten werde. Auch eine Abrufbarkeit über das Internet sei nicht erforderlich.

20.01.2010

Mieterhöhung bis zum oberen Bandbreitenwert

Mit seinem Urteil vom 21. Oktober 2009 hat der BGH entschieden, dass ein Vermieter die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anheben kann, auch wenn die Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens ermittelt worden ist.

Seine Rechtsprechung setzte der BGH damit nunmehr auch für

Sachverständigengutachten fort. Das Sachverständigengutachten diene nicht als Ersatz für einen Mietspiegel, sondern der Ermittlung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne einer Einzelvergleichsmiete. Dabei ginge es nicht um einen punktgenauen Wert, sondern um eine Bandbreite, die im vorliegenden Fall zutreffend ermittelt worden sei.

Des Weiteren wies der BGH darauf hin, dass ein Sachverständigengutachten nicht deswegen fehlerhaft sei, weil der Sachverständige die Wohnungen ausschließlich durch Befragung der Vermieter ermittelt habe.



20.01.2010

Kosten der Öltankreinigung sind Betriebskosten

Mit seinem Urteil vom 11. November 2009 hat der BGH entschieden, dass die Kosten der Reinigung eines Öltanks auf den Mieter umlegbare Betriebskosten sind.

Mit seiner Entscheidung widersprach der BGH den Instanzgerichten, die die Kosten der Öltankreinigung als nicht umlagefähige Instandhaltungskosten eingeordnet haben. Die regelmäßig erforderlich werdende Reinigung des Öltanks diene nicht der Vorbeugung oder der Beseitigung von Mängeln an der Substanz, sondern der Aufrechterhaltung seiner Funktionsfähigkeit. Daher handele es sich um laufende Kosten, auch wenn Tankreinigungen nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden. Des Weiteren seien die nur im Abstand von mehreren Jahren anfallenden Tankreinigungskosten nicht auf mehrere Abrechnungsperioden aufzuteilen, sondern dürften grundsätzlich nur in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.