

**Konkludente Vereinbarung:** Selbst wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich eine Wohnungsgröße genannt wird, so sind doch Angaben in einer Zeitungsanzeige und in einer übergebenen Grundrisskizze zur Wohnungsgröße für den Vermieter bindend. Der Mieter kann sich bei entsprechenden Flächenabweichungen mit Erfolg auf die vorvertraglichen Angaben berufen (BGH VIII ZR 255/09).

**Mietraumfläche:** Steht im Mietvertrag „Mietraumfläche 61,5 qm“, ist für einen Durchschnittsmieter damit die Angabe der Wohnfläche gemeint und nicht die der Grundfläche der Wohnung. Ist die Wohnung dann nur 54,27 Quadratmeter groß, hat der Mieter Rückzahlungsansprüche wegen zu viel gezahlter Miete in der Vergangenheit (BGH VIII ZR 244/08).

#### Wohnungsmängel

**Verjährung:** Der Anspruch eines Mieters auf Beseitigung von Mängeln in der Wohnung oder im Haus kann nicht verjähren (BGH VIII ZR 104/09).

**Elektroversorgung:** Auch Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung haben Anspruch auf eine Elektroversorgung, die sicherstellt, dass mehrere Haushaltsgeräte gleichzeitig genutzt werden können, z.B. Waschmaschine und Staubsauger (BGH VIII ZR 343/08).

**Trittschall:** Mieter haben kein Recht zur Mietminderung wegen Mängeln der Trittschalldämmung, wenn die geltenden DIN-Vorschriften eingehalten wurden. Maßgeblich sind die DIN-Vorschriften, die zum Zeitpunkt des Hausbaus galten. Sie bestimmen die Anforderungen an den Wohnungsstandard, den Mieter erwarten können, zumindest so lange nicht ausdrücklich etwas anderes im Mietvertrag vereinbart wurde (BGH VIII ZR 85/09).

**Opfergrenze:** Hat das Einfamilienhaus einen Verkehrs-

## Aktuelle Grundsatzurteile

wert von rund 28.000 Euro, kann der Mieter keine Mängelbeseitigung fordern, die zwischen 47.500 und 95.000 Euro kosten würde. Hier ist die Opfer- oder Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten (BGH VIII ZR 131/09).

Herausgeber: Deutscher Mieterbund 10169 Berlin  
Druck: Eppler + Buntdruck, Berlin

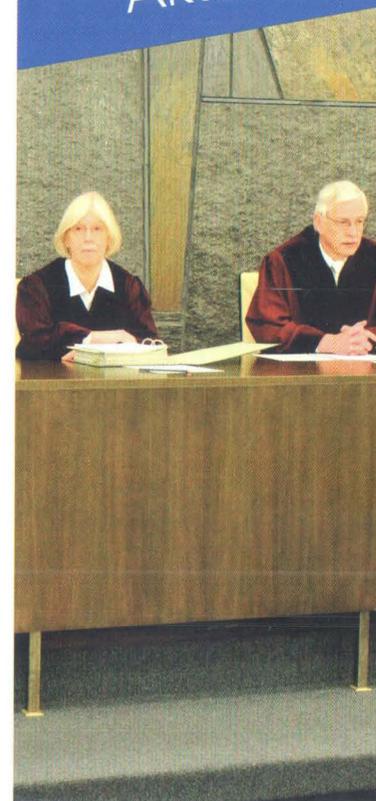
**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

www.mieterbund.de  
322 Mietervereine in Deutschland  
über 500 Beratungsstellen  
1,2 Millionen Mitgliederhaushalte  
Online-Beratung: mieterbund24.de  
Telefonische Erstberatung, 2 €/min.: 0900 1200012



Ausführliche und persönliche Rechtsberatung bei  
Ihrem örtlichen DMB-Mieterverein.

## Bundesgerichtshof Aktuelle Urteile



**DMB** DEUTSCHER MIETERBUND

## Betriebskosten

**Versicherung:** Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung dürfen in der Betriebskostenabrechnung in einer Summe ausgewiesen werden. Der Vermieter muss nicht die einzelnen Versicherungsarten aufschlüsseln, z.B. Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für das Gebäude, für den Öltank oder für den Aufzug (BGH VIII ZR 346/08).

**Fehler reklamieren:** Spätestens 12 Monate, nachdem er die Nebenkostenabrechnung erhalten hat, muss der Mieter eventuelle Fehler reklamieren. Tut er das nicht, muss er auf die falsche Abrechnung zahlen. Das gilt selbst dann, wenn der Vermieter Jahr für Jahr den gleichen Fehler in der Abrechnung macht und der Mieter in den vergangenen Jahren immer erfolgreich reklamiert hatte (BGH VIII ZR 185/09).

**Öltank:** Die Kosten der Öltankreinigung sind Betriebskosten, sog. Heizungsnebenkosten. Damit dürfen sie über die Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergegeben werden (BGH VIII ZR 221/08).

**Adressat:** Es reicht aus, wenn der Vermieter die Betriebskostenabrechnung an einen der beiden Ehepartner und Mieter adressiert und von diesem die Nachzahlung fordert (BGH VIII ZR 263/09).

**Wasserzähler:** Überdimensionierte Wasserzähler müssen ausgetauscht werden, wenn der Wasserversorger zählerabhängige Grundgebühren fordert und die Wasserkosten auch von der Zählergröße abhängen (BGH VIII ZR 97/09).

**Sperrmüll:** Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung darf der Vermieter auch Sperrmüllkosten abrechnen und auf die Mieter umlegen. Es handelt sich um Kosten der Müllbeseitigung (BGH VIII ZR 137/09).

**Vorauszahlungen:** Auch wenn der Vermieter die zwölfmonatige Abrechnungsfrist verpasst hat und keine Nach-

malerweise muss er die Unterlagen beim Vermieter oder bei der Hausverwaltung einsehen. Anders, wenn das Vermieterbüro und die Mieterwohnung an verschiedenen Orten liegen. Dann hat der Mieter auch Anspruch auf Übersendung von Fotokopien (BGH VIII ZR 83/09).

## Mieterhöhung

**Vergleichsmiete:** Der Vermieter muss seinem Mieterhöhungsschreiben auf die ortsübliche Vergleichsmiete keinen Mietspiegel beigefügen. Voraussetzung ist, dass Mietspiegel allgemein zugänglich sind, z.B. beim örtlichen Mieterverein angeboten werden (BGH VIII ZR 276/08).

**Sachverständiger:** Der Vermieter kann die Mieterhöhung auch mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens begründen. Dann muss der Sachverständige normalerweise die Mieterwohnung besichtigen. In großen Wohnanlagen reicht es aus, wenn er eine Wohnung gleichen Typs ansieht und beurteilt (BGH VIII ZR 122/09).

**Mietspiegel:** Sowohl qualifizierte als auch einfache Mietspiegel sind geeignet, eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu begründen. Existiert vor Ort kein eigener Mietspiegel, darf der Vermieter auch auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Nachbargemeinde zurückgreifen (BGH VIII ZR 99/09).

**Mietspiegel und Mieterinvestition:** Wohnwertverbesserungen, die der Mieter selbst vorgenommen und finanziert hat, zum Beispiel den Einbau einer Heizung oder eines Bades, darf der Vermieter im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mitzählen (BGH VIII ZR 315/09).

## Schönheitsreparaturen

**Geld zurück:** Hat der Mieter die Wohnung beim Auszug renoviert oder anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen gezahlt, weil er irrtümlich glaubte, aufgrund des Mietver-

**Weißer Wände:** Schreibt der Mietvertrag vor, in welchen Farben während der Mietzeit zu streichen ist, welche Tapeten geklebt werden dürfen usw., ist das unwirksam. Der Mieter muss keine Schönheitsreparaturen durchführen (BGH VIII ZR 50/09). Auch wenn das „weißen der Decken“ gefordert wird, ist das eine unzulässige Farbwahlklausel (BGH VIII ZR 344/08).

**Fachgerecht:** Unwirksam sind auch Vertragsklauseln, die vorschreiben oder den Eindruck erwecken, Mieter müssten die Wohnung von einem Fachbetrieb renovieren lassen. Sie müssen dann gar nicht renovieren (BGH VIII ZR 294/09).

**Parkettversiegelung:** Das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung gehört ebenso wenig zu den Schönheitsreparaturen, wie der Außenanstrich von Türen und Fenstern (BGH VIII ZR 48/09). Enthält der Mietvertrag derartige Regelungen, ist die Klausel insgesamt unwirksam. Der Mieter muss überhaupt nicht renovieren.

## Wohnfläche

**Mieterhöhung:** Ist die Wohnung tatsächlich kleiner als im Mietvertrag angegeben, ist die vertraglich vereinbarte Fläche entscheidend. So lange die Flächenabweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt. Das gilt auch bei Mieterhöhungen, so dass Mieter in diesen Fällen für nicht vorhandene Quadratmeter zahlen müssen (BGH VIII ZR 205/08).

**Circa-Angabe:** Es macht keinen Unterschied, ob im Mietvertrag die Wohnungsgröße exakt angegeben ist oder eine Circa-Fläche genannt wird. Ist die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner kann der Mieter die Miete kürzen (BGH VIII 144/09).

**Kündigung:** Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann der Mie-

# Aktuelle Grundsatzurteile



forderungen mehr stellen darf, kann er die monatlichen Vorauszahlungen an das Ergebnis der verspäteten Abrechnung anpassen, also die Vorauszahlungen erhöhen (BGH VIII ZR 258/09).

**Belegensicht:** Der Mieter hat das Recht, die Belege, die der Abrechnung zugrunde liegen, zu kontrollieren. Nor-

trages hierzu verpflichtet zu sein, kann er vom Vermieter Erstattung seiner Kosten fordern (BGH VIII ZR 302/07). Das gilt z.B., wenn im Mietvertrag eine starre Fristenregelung vereinbart ist (BGH VIII ZR 178/05), eine Endrenovierung beim Auszug gefordert wird (BGH VIII ZR 316/06) oder die Quotenklausel unwirksam ist (BGH VIII ZR 52/06).

ter fristlos kündigen und/oder Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten fordern (BGH VIII ZR 142/08).

**Gartenfläche:** Die Gartenfläche zählt auch bei der Berechnung der Wohnfläche eines Einfamilienhauses nicht mit. Auch nicht zu einem geringen Teil (BGH VIII ZR 164/08).