

Ihr Gutes Recht

Ein Ratgeber für unsere Mandanten

Ausgabe März 2010

Mietrecht- und Nebenkosten-Special

In den meisten Mietverhältnissen ist die Abrechnungsperiode über die Nebenkosten das Kalenderjahr. Daher warten jetzt viele Mieter auf einen Brief Ihres Vermieters. Die Nebenkostenabrechnung muss zunächst übersichtlich und leicht verständlich sein, der Umlagemaßstab muss offensichtlich sein. Aber auch ein Blick auf die Details der Abrechnung, wie z. B. die einzelnen Kostenpositionen kann sich lohnen.

So kann der Vermieter z. B. Kosten, welche nicht jährlich, sondern in größerem Abstand entstehen, in dem Jahr der Entstehung auf die Mieter in voller Höhe umlegen. Dies hat der BGH für die Reinigung des Öltanks entschieden (Az. VIII ZR 221/08).

Der Vermieter kann die Kosten für Frisch- und Schmutzwasser zusammenfassen und einheitlich abrechnen. Das gilt nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs für die Fälle, in denen diese Kosten gemäß dem durch Zähler erfassten Verbrauch von Frischwasser auf die Mieter umgelegt werden.
(BGH, Urteil v. 15.06.2009 – VIII ZR 340/08)

PURSCHWITZ

RECHTSANWÄLTE

Das besondere Thema

Mieterhöhung nach Modernisierung

Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, ist eine Mieterhöhung gerechtfertigt.

Unter einer Modernisierungsmaßnahme wird eine nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung des Wohnwertes der Wohnung bzw. des Hauses oder zur Einsparung von Energie oder Wasser verstanden.

Beachten Sie bitte, dass bei einer Modernisierungsmaßnahme in der Regel auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten – also zur Vermeidung künftiger bzw. schon eingetretener Schäden – erfolgen. Die hier entstehenden Kosten sind bereits mit Ihrer Regelmiete abgegolten und **berechtigten** daher **nicht** zur Mieterhöhung.

Nach einem Urteil des BGH (Az.: VIII ZR 275/07) bedarf es keines zwingenden Zusammenhangs zwischen Mieterhöhung infolge Modernisierung und einer tatsächlich eintretenden Kosten- bzw. Energieersparnis. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, Kosteneinsparungen aufgrund zinsverbilligter Darlehen an die Mieter weiterzugeben.

Fordern Sie dementsprechend Ihren Vermieter auf, schriftlich mitzuteilen, in welcher Höhe und Form solche Darlehen in Anspruch genommen wurden, da dies Auswirkungen auf die Modernisierungsumlage hat. Der Vermieter ist verpflichtet, prüffähig die Gründe für eine Mieterhöhung zu erläutern.

Ansonsten ist eine Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung grundsätzlich nicht notwendig. Der Mieter muss die Mieterhöhung erstmals ab Beginn des dritten Monats nach Zugang der Abrechnung über die Modernisierungen zahlen.

Schließen Sie mit dem Vermieter eine Modernisierungsvereinbarung, können hierin deutlich frühere Zahlungstermine vereinbart werden, selbst schon vor Ablauf der Modernisierungsmaßnahme. - **Also Vorsicht !!!**

Dämmung als Wohnwerterhöhung

Eine Wärmedämmung der Außenfassade des Mietshauses, welche zu einer fast 40 prozentigen Einsparung des Heizwärmebedarfs des Gebäudes führt, erhöht den Wohnwert des Gebäudes wesentlich. Im Vergleich mit durchschnittlichen Gebäuden gleichen Baualters ist dies bei der Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

(LG Hamburg, Urteil v. 11.09.2009 – 311 S 106/08)

Abrechnungszeitraum Nebenkosten

Eine Entscheidung des Landgerichtes Gießen hat nochmals klargestellt, dass der Vermieter die Nebenkostenabrechnung nur für einen Zeitraum von 12 Monaten erstellen darf. Wenn er einen längeren Zeitraum vorsieht, wird die Abrechnung formell unwirksam. Nimmt der Vermieter jedoch keine ordnungsgemäße Abrechnung vor, kann der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangen.

(LG Gießen, Urteil v. 21.01.2009 – 1 S 288/08)

Schönheitsreparaturen

Befindet sich die Wohnung in einem sehr schlechten Zustand und kann der Mieter beweisen, dass bauseitig massive Schäden vorliegen, kann die Pflicht zur Erbringung von Schönheitsreparaturen entfallen. Vielmehr werden sie erst dann fällig, wenn der Vermieter die Voraussetzungen hierfür geschaffen hat. Bei Schäden am Bau sind Schönheitsreparaturen jedoch wirtschaftlich sinnlos.

(Kammergericht Berlin, Urteil v. 28.04.2008 – 8 U 154/07)

Zuteilung einer neuen Hausnummer

Es besteht kein Bestands- oder Vertrauensschutz an der Beibehaltung einer Hausnummer. Da die Hausnummer eine Ordnungsfunktion erfüllt und Orientierungsschwierigkeiten vermeiden soll, ist der Bürgermeister im Rahmen der laufenden Verwaltung berechtigt, auch ohne Gemeinderatsbeschluss eine neue Hausnummer zu vergeben.

(OVG Bautzen, Beschl. v. 20.10.2009 – 4 A 300/08)

Feuerwehrgebühren nach Verkehrsunfall

Ist ein Einsatz der Feuerwehr bei einem Unfall notwendig, können entstehende Gebühren auf den Verursacher umgelegt werden. Erweist sich der Einsatz von Art und Umfang der eingesetzten Mittel als überdimensioniert, müssen die entstandenen Kosten auf das objektiv erforderliche Maß reduziert werden. Ist hingegen nach den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort der Einsatz insgesamt nicht erforderlich, scheidet eine Gebührenpflicht vollständig aus.

(VG Berlin, Urteil v. 11.11.2009 – VG 1 A 244/08)

Kontaktdaten:

PURSCHWITZ – RECHTSANWÄLTE
Salzstraße 1
09113 Chemnitz

Telefon: 0371/33 40 780
Telefax: 0371/33 40 789
e-Mail: ra-purschwitz@chemonline.de
Homepage: www.purschwitz-rechtsanwaelte.de

Herausgeber: Purschwitz – Rechtsanwälte
Verantwortlich für den Herausgeber: Rechtsanwalt Purschwitz