

**Kanzlei Viersen**

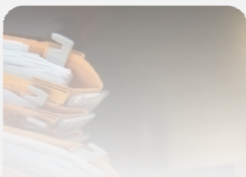
Düsseldorfer Straße 58 | 41749 Viersen | FON: 02162/530 70 30 | FAX: 02162/530 70 20 | MAIL: office@rae-hoelzl.de

**Zweigstelle Bonn**

Aloys-Schulte-Straße 8 | 53129 Bonn | FON: 0228/92 61 63 71 | FAX: 0228/92 61 63 72 | MAIL: office-bonn@rae-hoelzl.de

**Unser Service**

Neben den regelmäßigen Neuerungen von Gesetzen befindet sich auch die Rechtsprechung im stetigen Wandel. Wichtige Entscheidungen, die auch einen Richtungswechsel bei Gerichten oder Behörden bedeuten können, sind schwer und zeitaufwendig zu erfassen und einzuordnen. Da es jedoch im Privat- und Geschäftsleben teils von elementarer Bedeutung sein kann, über aktuelle Entwicklungen informiert zu sein, bieten wir Ihnen unseren Service an, der Ihnen schnell und unkompliziert wichtige und interessante Urteile für den praktischen Umgang aufbereitet und grundlegende Verhaltenstipps mit auf den Weg gibt.



## Aktuelle Rechtsinfos - Mietrecht

### Wohnung zu klein – fristlose Kündigung...

**Abweichungen der tatsächlichen Wohnungsgröße von den Vorgaben im Mietvertrag können eine fristlose Kündigung des Mieters rechtfertigen ...**

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs steht dem Mieter in solchen Fällen das Recht zur fristlosen Kündigung zur Seite, wenn der Gebrauch der Mietsache durch die tatsächlich geringere Größe beeinträchtigt wird. In diesem Fall stellte sich

eine Abweichung von fast 25 qm heraus, die zu viel gezahlte Miete konnte der Mieter zurückverlangen.

Ab einer Wohnflächenabweichung von mehr als 10 % liegt in der Regel nach der Rechtsprechung ein Mangel vor, der stets eine Mietminderung rechtfertigt.

Daneben ist der Mieter auch berechtigt, eine fristlose Kündigung auszusprechen. Vorsicht ist

aber geboten, wenn man bereits einige Jahre unbeanstandet und ohne Nachprüfung der tatsächlichen Größe die Miete entrichtet. Hier kann es sein, dass man als Mieter seine Rechte verwirkt.

Eine zeitige Geltendmachung seiner Rechte ist also – wie sonst auch – in diesen Fällen geboten.

**BGH, VIII ZR 86/08**

### Nebenkosten – nur innerhalb der Jahresfrist...

**Grundsätzlich hat ein Vermieter nur die Möglichkeit, eine unverständliche und daher unwirksame Nebenkostenabrechnung allein innerhalb eines Jahres zu korrigieren.**

Die Abrechnung für das Jahr muss spätestens am Ende des darauffolgenden Jahres beim Mieter zugegangen sein. Hier macht der BGH deutlich, dass dies erstens für eine nicht

zu beanstandende Abrechnung gilt, spätere Korrekturen nach Fristablauf also nicht mehr berücksichtigt werden können. Darüber hinaus soll auch eine Zahlungszusage des Mieters dem Ausschluss nicht entgegen stehen. Die Jahresfrist soll als Ausschlussfrist verstanden werden, der Gedanke der Rechtssicherheit steht für die Rechtsprechung im Vordergrund.

Für alle Beteiligten im Mietvertrag gilt daher: eine Nebenkostenabrechnung sollte detailliert und umfassend erstellt werden, um Rechtsnachteile zu verhindern. Andersherum sollten Mieter eine Nebenkostenabrechnung nicht einfach bezahlen, sondern bei Zweifeln eine Überprüfung vornehmen lassen.

**BGH, VIII ZR 84/07**

## Umlagefähigkeit von Hausmeisterkosten...

**Nach einem jüngst publizierten Urteil des BGH müssen Vermieter in der Nebenkostenabrechnung die Aktivitäten des Hausmeisters exakt entschlüsseln.**

Die bloße Auflistung der Kosten des Hausmeisters in der Nebenkostenabrechnung reicht hierfür nicht aus. Denn nicht die gesamten Kosten sind nach der Rechtsprechung des BGH umlagefähig und damit vom Mieter zu zahlen. Instandhaltungsarbeiten oder Verwal-

tungskosten sind etwa nicht generell umlagefähig.

In diesem Fall hatte der Vermieter pauschal 10 % von den Hausmeisterkosten abgezogen. Entscheidend soll aber der wirkliche Aufwand des Hausmeisters sein. Generell muss der Vermieter den Umfang der umlagefähigen Arbeiten im Prozess nachweisen. Wenn Hausmeister – wie es häufig vorkommt – eine Vielzahl von Arbeiten durchführen, wie etwa Besichti-

gungstermine mit Interessenten oder kleine Reparaturen, so handelt es sich in der Regel nicht um umlagefähige Kosten. Nur an klassischen Tätigkeiten, wie Reinigung, Gartenpflege oder Wartungsarbeiten, muss sich ein Mieter beteiligen.

Fazit: auch hier lohnt sich für den Mieter ggf. ein kritischer Blick in die Abrechnung. Vermieter sollten sich im Gegenzug bei der Erstellung der Abrechnung auf das Urteil einstellen.



Unser Newsletter soll Sie nicht nur über neue Urteile und Gesetze informieren, sondern Ihnen auch grundlegende Rechtstipps vermitteln oder über klassische Rechtsirrtümer aufklären.

### **Wussten sie schon, dass...**

eine Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den Vermieter auch möglich ist, wenn dieser das vermietete Objekt in erster Linie deshalb benötigt, weil infolge seines „unerträglichen“ Schnarchens seine Ehefrau nachts keine ruhige Minute mehr hat? (AG Sinzig / LG Koblenz 14 S 216/98)

## Die Legende von den drei Nachmietern...

**Rechtsirrtümer unter der Lupe: muss ein Mieter dem Vermieter bloß drei Nachmieter anbieten, um den Mietvertrag vorzeitig beenden zu können und etwa die Kündigungsfrist zu umgehen?**

Ein klares Nein. Wenn im Mietvertrag keine Vereinbarung getroffen wurde, kann der Mieter nur in gewissen Fällen einen Nachmieter stellen, z.B. bei einem Ortswechsel aus beruflichen Gründen oder bei Familienzuwachs,

wenn dadurch nun die Wohnung zu klein wird.

Der Ersatzmieter muss, wenn er denn gestellt werden darf, zumutbar und geeignet sein. Er muss also willens sein, in den bestehenden Mietvertrag uneingeschränkt einzutreten und er muss die Miete bezahlen können. Für den Vermieter darf es also keine Schlechterstellung geben. Je nach Vertragsgestaltung reicht also auch ein einziger Nachmieter – oder eben auch keine 17...