

**Im Monat Juli 2009 hatten wir aktuelle Themen
zum Mietrecht für Sie vorbereitet:**

Mieter ist zu Rückbau einer von ihm eingebauten Rigipswand auch ohne ein Vermieterverlangen im Abnahmeprotokoll verpflichtet

Entfernt ein Mieter eine von ihm in die Mietsache eingebrachte Rigipswand nebst Tür nicht, so ist er dem Vermieter auch dann zum Rückbau der Wand nebst Tür verpflichtet, wenn der Vermieter den Rückbau nicht im Wohnungsübergabeprotokoll, sondern erst später verlangt und im Protokoll lediglich der Einbau einer Einrichtung durch den Mieter vermerkt ist. Durch das Protokoll wird nur der Ist-Zustand bei Übergabe festgestellt. Die aus der Feststellung des Ist-Zustandes folgenden sich ergebenden Verpflichtungen der Mietparteien müssen nicht in das Protokoll übernommen werden.

LG Potsdam, Urteil vom 26.02.2009, 11 S 127/08

Kein Anspruch auf Schadensersatz gegen Vermieter wegen Beschädigung von im Keller gelagerten Geräten aufgrund Rattenbefalls

Ein Berliner Wohnungsmieter hat keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen des Befalls von Ratten von im Keller gelagerten technischen Geräten. Der Schadensersatzanspruch ist schon aufgrund des überwiegenden Mitverschuldens des Mieters ausgeschlossen. Ein Mieter hat die erforderlichen Vorkehrungen gegen den Rattenbefall zu treffen, da jedenfalls in Berlin der Befall eines Kellers mit Ratten zu den gewöhnlichen Gegebenheiten zählt.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 08.10.2008, 205 C 103/08

Einstellen zutreffender Betriebskostenvorauszahlungen ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für ordnungsgemäße Abrechnung

Ein Mieter kann sich nicht auf den Standpunkt stellen, dass das Einstellen zutreffender Betriebskostenvorauszahlungen eine Wirksamkeitsvoraussetzung für eine ordnungsgemäße Abrechnung ist, sodass eine erneute Abrechnung an der gesetzlichen Ausschlussfrist scheitert. Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder andere Mängel in der Abrechnung vorliegen, betrifft nur die inhaltliche, nicht aber die formelle Richtigkeit der Abrechnung. Auch eine solche Abrechnung ermöglicht es dem Mieter, diese auch im Hinblick auf die rechnerische Richtigkeit der eingestellten Vorauszahlungen zu überprüfen.

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 02.03.2009, 237 C 266/08

Nebenkostenabrechnung ohne nähere Angaben zu Gesamtkosten und Verteilerschlüssel ist nicht ordnungsgemäß

Eine Nebenkostenabrechnung, die über einen Zeitraum von 17 Monaten erstellt wurde und zudem keine Angaben zu den Verbrauchswerten von Strom und Heizung sowie keinen Verteilerschlüssel enthält, weist so gravierende Mängel auf, dass sie schon in formeller Hinsicht nicht mehr als ordnungsgemäß angesehen werden kann.

AG Michelstadt, Urteil vom 21.11.2008, 1 C 288/08

Keine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, wenn die Heizkostenverteiler nur einen geringen Anteil der tatsächlichen Wärmemenge erfassen

Die Erfassung des Wärmeverbrauchs an Heizkörpern durch Heizkostenverteiler stellt auch bei einer Einrohrheizung grundsätzlich ein geeignetes Mittel zur Erfassung der Heizwärme dar. Allerdings dürfen die Kosten dann nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, wenn von den vorhandenen Heizkostenverteilern nur geringe Anteile (hier: ca. 6 %) der im Gebäude tatsächlich

abgegebenen Wärmemenge erfasst werden, weil die von dem Einrohrheizsystem abgegebene Wärme einen Großteil des Gesamtverbrauchs ausmacht.

LG Mühlhausen, Urteil vom 29.01.2009, 1 S 182/08

Bei gleichzeitiger Anmietung von Wohnung und Stellplatz bezieht sich die Minderung nur auf den Mietzins für den Stellplatz bei dessen Mangelhaftigkeit

Werden innerhalb eines Vertragsformulars für die Wohnung und den Stellplatz jeweils einzelne Mietpreise ausgewiesen, liegen zwei Mietverträge vor. Ist der Stellplatz mangelbehaftet und eine Mietminderung etwa von 100 % angemessen, so errechnet sich der Minderungsbetrag dennoch nur aus dem für den Stellplatz im Mietvertrag ausgewiesenen Mietzins.

AG Steinfurt, Urteil vom 05.03.2009, 4 C 310/08

Kein Anspruch eines Vermieters auf Zuschlag zur örtlichen Vergleichsmiete bei vertraglicher Übernahme der Schönheitsreparaturen

Ein Vermieter hat gegenüber dem Mieter keinen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlich zu zahlenden Grundmiete, nur weil er von diesem vertraglich die Pflicht zur Ausführung von Schönheits- und Kleinreparaturen übernimmt. Einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in dieser Form sieht das Gesetz nicht vor. Durch einen an den Kosten für die Vornahme von Schönheits- und Kleinreparaturen orientierten Zuschlag würde zudem bei der nicht preisgebundenen Wohnraummiete ein Kostenelement ohne Rücksicht auf seine Durchsetzbarkeit am Markt zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen. Hiermit wäre jedoch das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen.

LG Bonn, Urteil vom 26.03.2009, 6 S 212/08

Nutzerwechselkosten sind keine umlagefähigen Betriebskosten

Bei Nutzerwechselkosten beziehungsweise Kosten für eine erforderliche Zwischenablesung aufgrund eines Mieterwechsels handelt es sich grundsätzlich nicht um umlagefähige Betriebskosten. Es handelt sich hierbei auch nicht um Kosten der regelmäßigen Ablesung, da die sogenannte Nutzerwechselgebühr nicht in wiederkehrenden periodischen Zeiträumen anfällt, sondern im Laufe eines Mietverhältnisses lediglich einmal im Zusammenhang mit dem Einzug beziehungsweise Auszug.

AG Rheine, Urteil vom 04.02.2009, 14 C 445/08