

IMMOBILIEN INFO

13.07.2015

Neue Mängel nach Mietende ohne Einfluss auf Nutzungsentschädigung

BGH, Urteil v. 27.05.2015, XII ZR 66/13

Der Vermieter hatte den Gewerberaumvertrag gekündigt. Zurückgegeben hatte der Mieter allerdings erst deutlich später. Jetzt verlangt der Vermieter Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete. Der Mieter wendet ein, es sei wegen einer defekten Dachentwässerung mehrfach zu Wasserschäden gekommen. Dadurch sei die Gebrauchstauglichkeit der Räume erheblich gemindert worden gewesen.

Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter müsse die Nutzungsentschädigung in voller Höhe zahlen.

Der Mieter könne sich nicht auf die behaupteten Mängel stützen und die Nutzungsentschädigung mindern. Die Mängel lagen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht vor. Eine erstmals nach Beendigung des Mietverhältnisses eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führe nicht dazu, dass der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung herabgesetzt wird.

Schadensersatzpflicht des Heizkostenabrechnunternehmens bei fehlerhafter Erstellung der Abrechnung

LG Berlin, Urteil vom 20.01.2015, 22 O 187/12

Der Vermieter von Wohnungen verlangt vom Heizkostenabrechnunternehmen Schadensersatz wegen fehlerhafter Heiz- und Warmwasserabrechnungen. Der Dienstleister hatte für die Wohnanlagen die Abrechnungen erstellt und dabei Zählerstände addiert, die nicht hätten addiert werden dürfen. Die Heiz- und Warmwasserkosten wurden den Wohnungen daher falsch zugeordnet – manchen zu hohe und manchen zu geringe Kosten. Erst nachdem die Mieter die Unterlagen schon hatten, Guthaben ausbezahlt und Nachzahlungen eingetrieben

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

worden waren, ist der Fehler aufgefallen und die Abrechnungen wurden korrigiert.

Die von den Mietern überzahlten Beträge liegen bei 60.000 EUR. In dieser Höhe will der Vermieter Schadensersatz. Der Dienstleister meint, der Vermieter müsse ja nichts an die Mieter zurückzahlen. Schließlich sei die Frist, innerhalb der die Mieter Einwände gegen die ursprünglichen Abrechnungen hätten erheben müssen, abgelaufen.

Das LG Berlin hält den Schadensersatzanspruch für gegeben.

Der Dienstleister habe seine vertragliche Verpflichtung, eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen, verletzt. Dem Vermieter sei auch ein Schaden in Höhe der Zuvielzahlungen der Mieter entstanden, denn die gegenüber den anderen Mietern zu wenig berechneten Heizkosten kann er nicht nachträglich durch eine Änderung der Betriebskostenabrechnungen geltend machen. Die (richtige) Abrechnung hätte den Mietern spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zugehen müssen. Gegenüber den Mietern könne sich der Vermieter nicht auf die weitere Ausschlussfrist von weiteren 12 Monaten berufen. Zwar sei die Frist für Einwendungen gegen die ersten, fehlerhaften Betriebskostenabrechnungen abgelaufen. Allerdings hätten die Mieter die verspätete Geltendmachung der Einwendungen nicht zu vertreten, denn die ursprünglichen Betriebskostenabrechnungen enthielten Fehler, die durch bloße Prüfung und gegebenenfalls Vergleich mit dem Mietvertrag nicht erkennbar gewesen seien. Darüber hinaus sei der Vermieter auch berechtigt, die Zuvielzahlungen der Mieter aus eigenem Antrieb auszugleichen – ohne dass die Mieter diesen Anspruch geltend machen würden. Es liege im Interesse des Vermieters, zu den Mietparteien ein vertrauensvolles Vertragsverhältnis zu führen.

Vier Katzen, Schaden in der Mietsache und die Versicherung

OLG Hamm, Urteil vom 30.01.2015, 20 U 106/14

Der Vermieter klagt auf Schadensersatz nach Ende eines Mietverhältnisses über eine Doppelhaushälfte wegen Beschädigung der Mietsache durch Katzenurin. Die Mieterin fordert ihre private Haftpflichtversicherung auf, ihr Deckungsschutz zu gewähren. Diese lehnt ab, weil nach den Versicherungsbedingungen Versicherungsschutz bei übermäßiger Beanspruchung ausgeschlossen sei. Vier Katzen könnten, da sie sich über mehrere Etagen verteilen konnten, unmöglich permanent beaufsichtigt werden.

Das Gericht gibt dem Versicherer Recht.

Die Mieterin habe die Wohnung übermäßig beansprucht. Eine Beanspruchung sei übermäßig, wenn sie über das für den einzelnen Raum vereinbarte oder übliche Maß quantitativ oder qualitativ erheblich hinausgeht und deshalb zu erhöhter Abnutzung oder erhöhtem Verschleiß

oder einem anderen Schadensrisiko führt. Das sei beim Halten von vier Katzen, die nicht ständig beaufsichtigt werden können, der Fall.

Zur Ersatzpflicht gegenüber dem Vermieter kommt also noch die Nichtdeckung trotz bezahlter Versicherungsprämie.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietergerichtstag

