

Gerichtsurteile zum Mietvertrag für Wohnungen

Wohnfläche

Ist die Wohnfläche der Mietwohnung um zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben, liegt ein Wohnungsmangel vor. Der Mieter ist dann berechtigt, die Miete zu mindern.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 295/03

Für frei finanzierte Wohnungen ist die Wohnflächenverordnung zwar nach ihrem Wortlaut nicht direkt anwendbar, doch werden ihre Bestimmungen – falls nichts anderes vereinbart ist – als Maßstab herangezogen.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 44/03

Auch bei einer Zirkaangabe der Wohnfläche im Mietvertrag liegt bei einer Differenz zur tatsächlichen Größe von mehr als zehn Prozent ein Wohnungsmangel vor.

Amtsgericht Münster, Az.: 3 C 1680/05

Wird die Wohnfläche nachträglich verkleinert, weil die Fläche einer Dachterrasse wegen baulicher Mängel um die Hälfte reduziert werden muss, hat der Mieter das Recht auf eine Mietminderung um 15 Prozent.

Amtsgericht Hamburg, Az.: 46 C 86/05

Schönheitsreparaturen

Wird die Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen per Mietvertrag an einen „starrten Fristenplan“ gekoppelt (nach Art der Räume unterschiedliche Renovierungsintervalle), ist diese Regelung unwirksam.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 361/03

Wirksam ist eine Schönheitsreparaturen-Klausel mit eingeschränktem Fristenplan, nach der der Mieter „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“ nach drei Jahren Küche, Bad und WC sowie nach fünf Jahren Wohn- und Schlafzimmer renovieren soll.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 77/03, VIII ZR 230/03

Abgeltungsklauseln in Mietverträgen, welche den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur prozentualen Kostenerstattung von Schönheitsreparaturen nach einem starren, nicht am Bedarf orientierten Fristenplan verpflichten, sind unwirksam.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 52/06

Legt der Vermieter in einem maschinenschriftlichen Zusatz zum Mietvertrag fest, dass die Wohnung bei der Rückgabe „weiß gestrichen“ sein muss, ist diese Klausel unwirksam. Sie verpflichtet den Mieter unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen zu einer Endrenovierung.

Landgericht Berlin, Az.: 64 S 394/05

Eine vorformulierte Klausel im Mietvertrag, nach der der Mieter bei Auszug – unabhängig vom Zustand der Wohnung und vom Zeitpunkt der zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen – alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten beseitigen muss, ist unwirksam.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 152/05, VIII ZR 109/05

Kündigungsausschluss

Per Formularmietvertrag können beide Vertragspartner gegenseitig auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Ein solcher Kündigungsausschluss kann maximal für vier Jahre wirksam vereinbart werden.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 27/04

Individualvertraglich kann auch ein einseitiger Kündigungsausschluss des Mieters für fünf Jahre wirksam vereinbart werden.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 81/03

Bei Staffelmietverträgen liegt die Obergrenze für einen gegenseitigen Kündigungsverzicht bei vier Jahren.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 257/04

Wohnungsmängel

Eine Mietminderung aufgrund von Wohnungsmängeln ist immer nach der Bruttomiete zu berechnen. Ob der Mieter die Nebenkosten in Form einer Vorauszahlung oder einer Pauschale entrichtet, ist dabei nicht relevant.

Bundesgerichtshof, Az.: XII ZR 225/03

Eine Mietvertragsklausel, in der sinngemäß „gemietet wie besehen“ vereinbart und ein Verzicht des Mieters auf jegliche Mängelbeseitigungs- und Mietminderungsansprüche festgelegt wird, ist unwirksam.

Amtsgericht Charlottenburg, 215 C 270/02

Betriebskosten

Besagt der Mietvertrag, dass die Betriebskosten in einem Mehrfamilienhaus nach dem Verhältnis der Wohnfläche der einzelnen Wohnung zur Gesamtwohnfläche des Hauses aufgeteilt werden, trägt der Vermieter die Betriebskosten leer stehender Wohnungen selbst. Eine Umlage auf die Mieter der anderen Wohnungen ist nicht zulässig.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 159/05

Der Vermieter muss über die Betriebskosten innerhalb von zwölf Monaten ab Ende des Abrechnungszeitraumes abrechnen. Er kann Nachforderungen aus einer verspäteten Abrechnung nur geltend machen, sofern er für die Verspätung nicht verantwortlich ist – z. B. weil ein Versorger verspätet abgerechnet hat. Nach Eingang der fehlenden Unterlagen hat der Vermieter drei Monate Zeit für die Nachforderung.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 220/05

Der Mieter hat nicht das Recht, vom in der gleichen Stadt ansässigen Vermieter die Zusendung der Kopien aller für die Nebenkostenabrechnung relevanten Abrechnungsbelege zu verlangen. Dieses Recht haben nur Mieter von preisgebundenen Wohnungen – alle anderen müssen – soweit es ihnen aufgrund der Entfernung zumutbar ist – im Büro des Vermieters Einsicht nehmen.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 78/05

Nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist muss der Mieter Betriebskostennachforderungen nicht mehr nachkommen. Falls er dies nicht wusste und versehentlich gezahlt hat, kann er den Betrag zurückfordern.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 94/05

Kürzt der Mieter unberechtigt die Betriebskosten und erreicht der Fehlbetrag die Höhe von über zwei Monatsmieten, kann der Vermieter kündigen. Der Mieter ist nicht dadurch „entschuldigt“, dass die Kürzung auf einer Falschberatung durch einen Mieterverein beruhte.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 102/06

Bei den Betriebskosten muss über Heizung und Warmwasser genau abgerechnet werden. Eine Pauschale ist nur zulässig, wenn das Haus nicht mehr als zwei Wohnungen hat, von denen der Vermieter eine selbst bewohnt.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 212/05

Eine Klausel im Mietvertrag, nach der der Mieter im Erdgeschoss die Betriebskosten für einen Aufzug anteilig mittragen muss, ist zulässig.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII 103/06

Kautio

Die Mietkaution muss nicht sofort, sondern innerhalb von sechs oder im Einzelfall sogar mehr Monaten nach dem Auszug des Mieters zurückgezahlt werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn aus Sicht des Vermieters eine Nachforderung, z.B. für Betriebskosten, anfallen kann. Innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums muss jedoch die Betriebskostenabrechnung vorgelegt werden.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 71/05

Die gesetzliche Höchstgrenze für eine Mietsicherheit liegt bei drei Monatsmieten (kalt). Sie darf nicht überschritten werden. Eine Mietvertragsklausel, nach der der Vermieter zusätzlich zur Kautio von drei Monatsmieten noch eine Bürgschaft der Eltern des Mieters erhält, ist unwirksam.

Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 243/03.

Unwirksame Klauseln in Hausordnung und Mietvertrag

Das Rauchen darf in einem Formularmietvertrag nicht pauschal untersagt werden. Einigen sich aber Vermieter und Mieter in einer Individualvereinbarung im Rahmen des Mietvertrages darauf, dass nur gelegentlich geraucht wird, ist Kettenrauchen ein Kündigungsgrund.

Amtsgericht Rastatt, Az.: 3 C 341/04

Ein nächtliches Badeverbot per Hausordnung ist nicht durchsetzbar. Bad, Dusche und WC dürfen durch den

Mieter als Teil des normalen Wohngebrauchs zu jeder Tages- und Nachtzeit genutzt werden. Gegenteilige Klauseln sind unwirksam.

Landgericht Köln, Az.: 1 S 304/96

Ein generelles Haustierverbot im Mietvertrag – „Das Halten von Haustieren ist generell unzulässig“ – stellt eine unwirksame Vertragsklausel dar. Das immer erlaubnisfreie und zulässige Halten von Kleintieren (z.B. Vögel, Fische, Meerschweinchen) würde nämlich davon mit umfasst.

Bundesgerichtshof, Az.: VII ZR 10/92

Die Haltung von gefährlichen Tieren wie Kampfhunden in einer Mietwohnung innerhalb einer Wohnanlage kann vom Vermieter untersagt werden. Dies ist nicht nur per Mietvertrag bzw. Hausordnung zulässig, sondern auch als Verbot ohne vertragliche Vereinbarung. Stattgefundene Beißattacken sind dafür nicht erforderlich .

Landgericht München I, Az.: 13 T 14 638/93

Der Vermieter darf dem Mieter grundsätzlich nicht vorschreiben, ob oder wann er in der Mietwohnung Besuch empfangen darf. Dies gilt auch für Besucher mit Hund.

Amtsgericht Aachen, Az.: 7 C 374/91

In einer Mietwohnung müssen die anderen Hausbewohner in der Regel das Schreien, Spielen, Lachen und Weinen von Kindern ertragen. Dies kann auch eine Hausordnung nicht wirksam beschränken. Eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens kommt in der Regel nicht in Betracht.

Landgericht Bad Kreuznach, Az.: 1 S 21/01

Mieter dürfen ihre Gehhilfen im Treppenhaus abstellen, wenn sie platzsparend zusammengeklappt werden. Auch eine Hausordnung kann dies nicht verbieten.

Landgericht Hannover, Az.: 20 S 39/05

Bedenken Sie jedoch: Jeder Rechtsfall ist anders. Oft liegt die Abweichung nur im Detail und führt dennoch zu einem anderen Urteil. Auszüge aus Gerichtsentscheidungen liefern deshalb immer nur Anhaltspunkte und können nicht uneingeschränkt auf Ihren Fall übertragen werden.

Darüber hinaus ist die Einzelentscheidung eines Gerichts für das andere Gericht nicht bindend. Die Richter sind unabhängig und nur dem Gesetz unterworfen. Allerdings werden die Urteile höherer Gerichte – insbesondere die des Bundesgerichtshofes – bei der Entscheidung eines ähnlich gelagerten Falles nicht unberücksichtigt bleiben.