

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in Wohnraummietssachen

Dr. Dietrich Beyer

| | |
|--|----|
| I. Einleitung | 8 |
| II. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in Wohnraummietssachen | 8 |
| 1. Miethöhe | 8 |
| a) Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete | 8 |
| b) Mieterhöhung bei Flächenabweichung | 9 |
| c) Berechnungsmodus für Wohnfläche | 10 |
| 2. Schöhnheitsreparaturen | 11 |
| a) Abgeltungsklauseln | 11 |
| b) Klausel „bisherige Ausführungsart“ | 15 |
| c) „Isolierte“ Endrenovierungsklausel | 15 |
| 3. Betriebskosten | 16 |
| a) Einseitige Änderung einer Betriebskostenklausel | 16 |
| b) Abrechnungsfragen | 17 |
| aa) Abrechnung für gemischt-genutzte Objekte | 17 |
| bb) Vorwegabzug nicht umlagefähiger Kostenteile | 18 |
| cc) Kein Anspruch auf Übersendung von Fotokopien | 19 |
| dd) Abrechnung bei Eigentümerwechsel | 20 |
| c) Einzelne Betriebskostenarten | 21 |
| aa) Aufzugskosten für EG-Mieter | 21 |
| bb) Wartungskosten | 22 |
| cc) Breitbandkabelanschluss | 25 |
| d) Wärmecontracting | 26 |
| aa) Fernwärmeklausel, Bezugnahme auf Betriebskosten-Katalog | 26 |
| bb) „Nahwärme ist nicht Fernwärme“ | 27 |
| 4. Kündigung | 28 |
| a) Pflichtverletzung des Mieters; Haftung für Verschulden des Erfüllungsgehilfen | 28 |
| b) Kündigung wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung | 31 |
| c) Kündigung wegen Eigenbedarfs (KG; GbR-Gesellschafter) | 32 |
| d) Sonstige Einzelfragen | 34 |
| aa) Verzicht des Vermieters auf Kündigung wegen Eigenbedarfs (Schriftform) | 34 |
| bb) Weitergeltung von Altmietverträgen (insbesondere: Verlängerungsklauseln) | 35 |
| cc) Vertragliche Kündigungsfrist und Beitritt eines weiteren Mieters | 37 |
| 5. Einzelfragen: | 38 |
| a) Parabolantenne | 38 |
| b) Haftung des Mieters für Brandschaden | 39 |

| | |
|---|----|
| c) Mietforderung im Urkundenprozess | 40 |
| d) Klage einer Erbengemeinschaft | 40 |
| III. Schluss | 41 |