

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in Wohnraummietsachen

Dr. Dietrich Beyer

I. Einleitung	8
II. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in Wohnraummietsachen	8
1. Miethöhe	8
a) Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete	8
b) Mieterhöhung bei Flächenabweichung	9
c) Berechnungsmodus für Wohnfläche	10
2. Schönheitsreparaturen	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) Aufzugkosten 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