

Neues vom Bundesgerichtshof

Änderung des Mietvertrages nur unter Beteiligung aller Mieter möglich

Ursprünglich hatten die Mieter - ein Ehepaar – und der Vermieter Nebenkostenvorauszahlungen für die angemietete Wohnung in Höhe von 345,44 Euro vereinbart. Nach einigen Jahren rechnete der Vermieter aber nicht mehr über die Nebenkosten ab. Später zahlten die Mieter keine Nebenkostenvorauszahlungen mehr. Der Vermieter behauptete dann, er habe mit dem Ehemann anlässlich eines Gesprächs im Treppenhaus vereinbart, Nebenkosten nicht mehr abzurechnen, sondern die bisherigen Vorauszahlungen als Pauschalen zu behandeln. Die müssten die Mieter jetzt nachzahlen. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 326/14) ging davon aus, dass der Vermieter bisher die behauptete Änderung des Mietvertrages nicht nachgewiesen habe. Entscheidend sei aber, dass eine nachträgliche Änderung der Nebenkostenvereinbarung – hier die Zahlung der Nebenkosten als Pauschale und nicht mehr als Vorauszahlungen – auf Mieterseite von allen Mietern hätte getroffen werden müssen. Es reiche nicht aus, wenn bei einem Ehepaar als Mieter eine entsprechende Absprache mit einem der beiden Eheleute und Mieter getroffen wird. Die Mitwirkung der Ehefrau sei auch nicht deshalb überflüssig gewesen, weil sie von ihrem Ehemann vertreten worden sei. Hier handele es sich nicht um ein Geschäft zur Deckung des allgemeinen Lebensbedarfs. Letztlich habe die Mieterin und Ehefrau die von Vermieterseite behauptete Vertragsänderung auch nicht nachträglich stillschweigend genehmigt. Auch wenn die Nichterteilung von Nebenkostenabrechnungen nicht beanstandet und keine Abrechnungen eingefordert wurden, kann hierin kein entsprechender Vertragsänderungswille gesehen werden.

Aktuelle Infos

- **Keine Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau:** Die Koalitionen von CDU/CSU und SPD haben sich nicht auf ein Modell zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus verständigt. Eine so genannte Sonder-AfA sollte auf Regionen mit erhöhtem Wohnungsbedarf begrenzt werden und Investoren begünstigen, die hier Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment bauen. Jetzt stoppten CDU/CSU und SPD das laufende Gesetzgebungsverfahren. Die insbesondere von Seiten des Deutschen Mieterbundes geforderten Mietobergrenzen für diese Wohnungen lehnten CDU/CSU immer wieder ab. Ohne derartige Mietobergrenzen könnten Bauherren und Investoren die Sonderabschreibungen in Milliardenhöhe aber dankend mitnehmen, die Wohnungen unabhängig hiervon zu hohen Marktmieten anbieten und so letztlich ihre Renditen erhöhen.
- **Erneuerbare-Energien-Gesetz:** Der Bundestag hat am Freitag ein neues Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) beschlossen. Vermieter, die Solaranlagen auf ihren Immobilien betreiben, können künftig den Strom ihren Mietern günstiger verkaufen, da hierauf keine Ökostromzulage mehr fällig wird. Bisher waren nur Eigentümer, die sich mit einer Dachanlage selbst versorgten, von den steigenden Umlagen auf Ökostrom befreit, nicht aber Vermieter als Betreiber von Solaranlagen bzw. die dort wohnenden Mieter. Ob und inwieweit Mieter aber tatsächlich Strom zu günstigeren Konditionen beziehen können, wird von der konkreten Vertragsausgestaltung vor Ort abhängen. Wichtig ist, dass auch künftig kein direkter oder indirekter Zwang für Mieter bestehen darf, den Vermieterstrom abzunehmen.
- **Gründe für Wohnungswechsel:** Der häufigste Umzugsanlass ist finanziell begründet. Eine zu hohe Miete veranlasst jeden dritten Mieterhaushalt zum Wohnungswechsel. Besonders groß sei der Kostendruck laut Interhyp-Wohntraumstudie in Berlin und Frankfurt. Hier veranlassten die Mietpreise 50 Prozent der Befragten zum Umziehen. Weitere Umzugsgründe waren zu wenig Platz, Wohnung zu klein (28 %), schlechter Zustand der Immobilie (26 %), Ärger mit den Nachbarn (24 %), Stress mit dem Vermieter (24 %).

Mietrecht zum Lachen

Bitte diskret

Ein Vermieter hatte seinem Mieter gekündigt, da er die Wohnung für sich und seine Geliebte brauche. Da diese aber noch verheiratet war, wollte er der Diskretion wegen ihren Namen und ihre Anschrift nicht bekannt geben. Das Landgericht München I entschied: Nur mit allen Angaben ist die Kündigung wirksam. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, die Begründung zu überprüfen (Az: 14 S 18674/00). Nun hat der Vermieter die Wahl: Wohnung oder Liebe.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision
88 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)