– Anzeigen –

Mietrecht

a) Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Mietvertrags über Geschäftsräume, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des „Centermanagers" auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam; die Wirksamkeit einer daneben ausdrücklich vereinbarten Übertragung von Kosten der „Verwaltungen" wird dadurch allerdings nicht berührt (Fortführung des Senatsurteils vom 3. August 2011, XII ZR 205/09 – NJW 2012, 54).

b) Zur Umlagefähigkeit von Hausmeisterkosten.

c) Gerät der Mieter mit Nebenkostenvorauszahlungen in Verzug, bleiben dem Vermieter die aus dem Schuldnerverzug folgenden Rechte grundsätzlich auch nach dem Eintritt der Abrechnungsreife erhalten; ihm sind deshalb für die Zeit bis zur Abrechnungsreife auch dann noch Verzugszinsen auf rückständige Vorauszahlungen zuzusprechen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen selbst live wegen eingetretener Abrechnungsreife nicht mehr verlangt werden können.

BGH, Urteil vom 26. September 2012, XII ZR 112/10 – WM 2012, 662

Probleme mit Mietern?

Haus & Grund berät Sie.

Tipps gegen Schimmel im Wohnraum

Umfrage: Viele lüften falsch – und begünstigen damit Schimmelpilzbefall

Zur Winterzeit entsteht in vielen Innenräumen wieder Schimmelpilzbefall. Dies hat meist nichts mit unhygienischen Verhältnissen zu tun. „Was den Schimmelpilz zum Sprießen bringt, ist eine Mischung aus absinkender Außentemperatur, kalten Wandflächen und erhöhter Luftfeuchtigkeit in den Räumen", weiß **Stephan Klein**, dessen ISOTEC-Fachbetrieb **in Neuss** auf die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden und Schimmelpilzbefall spezialisiert ist.

Auch bei Abwesenheit der Bewohner sollte die Raumtemperatur idealerweise 16 bis 18 °C betragen. Denn ab ca. 13 Grad Wandoberflächentemperatur kann sich die Raumluft derart abkühlen, dass die in ihr enthaltene Feuchtigkeit zu einem hauchdünnen Wasserfilm auf der Wandoberfläche kondensiert – und damit zum optimalen Nährboden für Schimmelpilzbefall wird. Doch selbst wenn die Raumluft konstant bei 18 °C gehalten wird, ist dies keine Garantie gegen den Schimmel. Oft führen baukonstruktive Schwachstellen, wie etwa Gebäudeecken oder auskragende Balkonteile dazu, dass die Wandoberflächentemperatur trotzdem auf unter 13 °C absinkt und damit Schimmelpilzgefahr besteht. Zudem ist es nicht möglich, Luftfeuchtigkeit im Wohnraum gar nicht erst entstehen zu lassen. Sie kommt unweigerlich durch die Atemluft des Menschen, Kochen sowie durch Baden und Duschen zu Stande. Gegen Schwachstellen in der Baukonstruktion kann eine Innendämmung helfen, z.B. die ISOTEC-Klimaplatte, die gegen Kondensation und Schimmelpilzschäden vorbeugend schützt. „Und das Lüftungsverhalten der Bewohner spielt eine entscheidende Rolle, besonders im Winter", betont **Klein**.

Rund ein Drittel der Bewohner lüften falsch

Beim Lüften der Räume ist die Spaltlüftung über gekippte Fenster die schlechteste Variante. Laut einer aktuellen repräsentativen Umfrage von tsn Emnid lüften über 30 Prozent der Befragten ihr Zuhause nur über gekippte Fenster – und damit falsch. Bei geringen Außenlufttemperaturen kühlt der Raum bei der Spaltlüftung aus, insbesondere die Wandbereiche, die an das gekippte Fenster angrenzen. Besser geeignet ist die sogenannte Querlüftung – auch Durchzug genannt. Für zwei bis fünf Minuten (je nach Außentemperatur) werden sämtliche Fenster und Türen der Wohnungsebene geöffnet. Der Raumluftaustausch ist im gleichen Zeitraum mehr als 30 Mal höher als bei der Spaltlüftung; und der Energiebedarf für das Wiederaufheizen der Raumluft wird verringert. Weitere Tipps der ISOTEC-Experten finden Sie unter:

www.isotec.de
ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Klein GmbH
Geschäftsführer: Stephan Klein
Ansprechpartner: Carsten Tribbels
Tel: Neuss (02131) 3 66 18 43
Tel: Dormagen (02133) 9 79 87 28
klein@isotec.de

Jedes neue Mitglied stärkt die Interessenvertretung von Haus & Grund

Auch Ihr Nachbar sollte das wissen...!

Mietrecht

1. Für die Beurteilung der Frage, ob vom Vermieter geplante bauliche Maßnahmen als Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB anzusehen sind, kommt es auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen an (Anschluss an BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 110/11, WuM 2012, 448 Rn. 13).
2. Die Anwendung von § 554 Abs. 2 Satz 4 • BGB kommt nicht in Betracht, wenn der gegenwärtige Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen bereits dem allgemein üblichen Wohnstandard entspricht.

(Leitsätze der Redaktion)

BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012, VIII ZR 25/12 – WM 2012, 677