



... seit 1901

Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Inhaltsanforderungen einer Modernisierungsankündigung

§ 554 Abs. 2 BGB gibt Vermietern unter den dort näher geregelten Voraussetzungen die Befugnis, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, die vom Mieter zu dulden sind. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Vermieter gem. § 554 Abs. 3 BGB dem Mieter mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitteilt. In dieser Entscheidung hat der Bundesgerichtshof nun klargestellt, dass in der Modernisierungsankündigung nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme beschrieben und nicht jede mögliche Auswirkung im Detail mitgeteilt werden müsse. Es reiche aus, wenn dies in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten umschrieben werde, so dass sich der Mieter ein Bild davon machen kann, in welcher Weise die Wohnung durch die Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirke.

BGH Urt. v. 28.09.2011 – Az. VIII ZR 242/10

Zulässigkeit der Kündigung einer separat angemieteten Garage

In diesem Urteil hat der BGH entschieden, unter welchen Voraussetzungen eine angemietete Garage Bestandteil eines Wohnungsmietvertrages ist und damit nicht unabhängig von der Wohnung gekündigt werden kann. Im Wohnungsmietvertrag stand nichts von einer Garage. Die Mieterin hatte vom gleichen Vermieter mündlich eine Garage in einem 150 m von ihrer Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus angemietet. Die neuen Eigentümer des Hauses kündigten den Garagenmietvertrag. Zu Recht, wie der BGH urteilte, denn die Garage sei nicht Bestandteil des Wohnungsmietvertrages. Bei zwei eigenen Verträgen – einem Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Garagenmietvertrag – spreche eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Vereinbarungen. Zwar sei im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich Wohnung und Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzungen lagen jedoch in dem zu entscheidenden Fall nicht vor.

Urt. v. 12.10.2011 – VIII ZR 251/10

Mieter – Tipp

Der Heizölpreis steigt und steigt. Spätestens mit der nächsten Heizkostenabrechnung kommt die saftige Rechnung für viele Mieterhaushalte. Daher beachten: Nur so viel heizen wie nötig. Wenig genutzte oder ungenutzte Räume nur mäßig beheizen, aber nicht weniger als ca. 16°C. Sonst besteht die Gefahr von Feuchtigkeitsmängeln und Schimmelbildung. Eine Absenkung der Raumtemperatur um nur ein Grad bringt erfahrungsgemäß etwa 6% Energieeinsparung. Es sollte darauf geachtet werden, dass sich keine Luft im Heizkörper befindet (sonst entlüften) und die Luft möglichst ungehindert an ihm vorbeiströmen kann.

© RA Thomas Weiland - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.