



... seit 1901

Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Mieter muss Kautions bei Eigentümerwechsel grundsätzlich nicht erneut leisten

In dieser Entscheidung hat der BGH noch einmal klargestellt, dass grundsätzlich kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kautions bestehe, wenn der Mieter die Kautions bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet habe. Da kraft Gesetzes (vgl. § 566a BGB) die Kautions auf den Erwerber übergehe, sei der Mieter auch nicht verpflichtet, einer Übertragung der Kautions an den Erwerber zuzustimmen. Nur ausnahmsweise habe der Erwerber gegen den Mieter aus Treu und Glauben nach § 242 BGB einen Anspruch auf erneute Kautionszahlung dann, wenn der alte Vermieter anlässlich des Eigentümerwechsels dem Mieter die Kautions zurückgegeben habe. Im vorliegenden Fall war die Kautions als verpfändete Sparbucheinlage geleistet worden, die, da nur zugunsten der Voreigentümerin geleistet, mangels Zustimmung des Mieters nicht automatisch an den neuen Vermieter übertragen werden konnte und nur deshalb dem Mieter auch zurückgegeben worden war. Darin konnte jedoch kein vermietenseitiger Verzicht auf die dem Erwerber gem. § 566a BGB zustehende Kautions gesehen werden.

BGH Urt. v. 07.12.2011 – Az. VIII ZR 206/10

### Keine wirksame Schönheitsreparaturklausel bei „Weißen von Decken und Wänden“

Der BGH hat sich seit 2003 in einer Vielzahl von Entscheidungen mit Vertragsklauseln aus Formularverträgen, die den Mieter zu Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, bereits auseinander gesetzt und häufig eine unangemessene Benachteiligung der Mieter festgestellt. Im Ergebnis führte dies zur Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen mit der Folge, dass der Mieter in diesen Fällen keine Schönheitsreparaturen durchführen musste. Im vorliegenden Urteil ging es um eine Formulklausel, wonach „...die Schönheitsreparaturen insbesondere ... das *Weißen der Decken und Oberwände*... erfasst“ . Nach der kundenfeindlichsten Auslegung (vgl. § 305c Abs.2 BGB) ist die Klausel nach Ansicht des Senats dahin zu verstehen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen sei. In dieser Auslegung sei die Klausel jedoch unwirksam, weil der Mieter damit auch während des laufenden Mietverhältnisses durch die vorgegebene Farbwahl, „*Weißen von Decken und Oberwänden*“, unangemessen in seiner Lebensgestaltung eingeschränkt werde, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters bestehe.

BGH Urt. v. 21.09.2011 – VIII ZR 47/11

### Mieter – Tipp

Mieterhöhungen sind an gewisse Formalien gebunden und werden nicht automatisch wirksam. So bedarf die Mieterhöhung der Textform und ist zu begründen (vgl. §558a BGB). Außerdem darf sich die Miete seit 15 Monaten nicht erhöht haben und innerhalb von 3 Jahren nicht (insgesamt) um mehr als 20% erhöht worden sein. Liegen diese Voraussetzungen vor, so hat der Mieter 2 Monate Zeit, sich zu überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmt oder nicht. Zeit genug, um mit Hilfe des Mietervereins abzuklären, ob die Forderung des Vermieters nach einer höheren Miete berechtigt ist oder nicht.

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