



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Für Wohnwertverbesserung ist der aktuelle Zustand der Wohnung maßgeblich

In diesem Urteil hat sich der BGH mit der Frage befasst, auf welchen Zustand der Wohnung bei der Beurteilung des Vorliegens einer Wohnwertverbesserung durch eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme abzustellen ist. Im konkreten Fall verlangte die Vermieterin vom Mieter die Mietwohnung an die im Haus befindliche Gaszentralheizung anschließen zu lassen. Die Wohnung war mit einer von der Vormieterin mit Zustimmung des damaligen Vermieters eingebauten Gasetagenheizung ausgestattet, für die der Mieter bei seinem Einzug der Vormieterin eine Ablösesumme bezahlte. Ursprünglich wurde die Wohnung mit Kohleöfen beheizt. Das Landgericht hatte zunächst der Vermieterin Recht gegeben und die Auffassung vertreten, dass für die Beurteilung einer Wohnwertverbesserung grundsätzlich der vom Vermieter zur Verfügung gestellte Zustand maßgebend sei. Der BGH entschied, dass der Wechsel von Gasetagenheizung zu Gaszentralheizung keine Verbesserung des Gebrauchswerts darstelle. Nach seiner Ansicht ist grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand abzustellen, wobei allerdings etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen unberücksichtigt bleiben. Der Vermieter verhalte sich widersprüchlich, wenn er einerseits dem Mieter erlaube, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung diesen rechtmäßig geschaffenen Zustand unberücksichtigt lassen will.

BGH Urt. v. 20.06.2012 – VIII ZR 110/11

Kündigung auch zugunsten einer „nahestehenden“ juristischen Person zulässig

Mit dieser Entscheidung hat der BGH die Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter erweitert und die Kündigung einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (hier: der Evangelischen Kirche) zugunsten einer ihr „nahestehenden“ juristischen Person zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bejaht. Der BGH gab der Räumungsklage des Ev. Kirchenkreises Düsseldorf statt, die eine Mietwohnung gekündigt hatte, um diese Räume als Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen der Diakonie Düsseldorf zu nutzen. Aufgrund des „Gesamtkomplexes“ Ev. Kirche sah der BGH ein eigenes berechtigtes Kündigungsinteresse i. S. v. § 573 Abs.1 BGB vorliegen.

BGH Urt. v. 09.05.2012 – VIII ZR 238/11

Mieter-Tipp

Der Garten ist mit der Wohnung vermietet, wenn es ausdrücklich im Vertrag steht. Ohne besondere Absprachen muss der Mieter nur einfache Gartenarbeiten, wie z.B. Rasen mähen, Unkraut jäten, Umgraben von Beeten etc. erledigen. In der Nutzung und Gestaltung des Gartens ist der Mieter weitgehend frei. Solange der Garten nicht total verwildert, kann der Vermieter keine Vorgaben machen. Allerdings dürfen Sträucher und Bäume nicht ohne Genehmigung des Vermieters entfernt werden. Dem gegenüber ist das Aufstellen eines Gartenhauses oder die Anlage eines Teiches zulässig, muss aber bei Vertragsende wieder zurück gebaut und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.