



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Kündigung droht bei unberechtigter Mietminderung infolge fehlerhafter Mangleinschätzung

In diesem Urteil hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob dem Mieter auch dann fristlos wegen Mietrückstands gekündigt werden kann, wenn er die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache eines Mangels mindert. Die Mieter hatten die Miete wegen Schimmel und Kondenswasserbildung aufgrund angenommener baulicher Mängel um 20% gemindert. Die Vermieter warfen den Mietern hingegen vor, dass ihr Heiz- und Lüftungsverhalten dafür verantwortlich sei und kündigten das Mietverhältnis fristlos, nachdem ein Mietrückstand von 2 Monatsmieten aufgelaufen war. Im Prozess wurde ein Sachverständigen Gutachten eingeholt, das dem Vermieter Recht gab. Der BGH stellte klar, dass auch für einen Mieter der allgemeine Sorgfaltsmaßstab des § 276 Abs.1 S.1 BGB gelte und für eine Privilegierung des Mieters, also eine mildere Haftung bei Irrtum über die Ursache, kein Anlass bestehe. Der Senat vertrat die Ansicht, dass der Mieter bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen könne und damit die Möglichkeit habe, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne sich dem Risiko einer fristlosen Kündigung auszusetzen.

BGH Urt. v. 11.07.2012 – VIII ZR 138/11

### Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung von erhöhter Miete

In dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob der Vermieter dem Mieter, der die durch eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung entstandenen Mieterhöhungen nicht zahlt, erst dann fristlos kündigen darf, wenn er zuvor den Mieter auf Zahlung der Erhöhungsbeträge verklagt hat und dieser rechtskräftig dazu verurteilt worden ist. Dies hat der BGH verneint. Ein derartiges schutzwürdiges Interesse des Mieters sah der Senat nicht. Er hat zum einen klargestellt, dass eine Kündigung nicht allein schon deshalb ausgeschlossen sei, weil sich der Mietrückstand teilweise auch aus Mieterhöhungen wegen der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen errechne. Zum anderen sah er den Mieter hinreichend dadurch geschützt, dass schließlich im Räumungsprozess geprüft werden müsse, ob der Vermieter die Vorauszahlungen auf die von ihm angesetzte Höhe anpassen durfte.

BGH Urt. v. 18.07.2012 – VIII ZR 1/11

### Mieter-Tipp

Sommertage und Urlaub laden zum Feiern mit Freunden oder Nachbarn auf Balkonen und Terrassen ein. Das ist grundsätzlich zulässig, wenn andere Hausbewohner dadurch nicht über Gebühr beeinträchtigt bzw. belästigt werden. So ist die jeweils gültige Hausordnung zu beachten und sich an ein Grillverbot zu halten, wenn dies im Mietvertrag steht. Im Übrigen gilt: Ab 22.00 Uhr muss in der Wohnung bei geschlossenen Fenstern und Türen weitergefeiert werden. Auch bis 22.00 Uhr gilt, so viel Rücksicht wie möglich auf die Nachbarn zu nehmen, also möglichst nur mit einem „gedämpften“ Lärmpegel feiern. Beim Grillen auf Balkonen sollte zur Vermeidung von Rauch und Qualm ein Elektrogrill statt Holzkohlegrill verwendet werden. Bei zu geringen Abständen zum Nachbarbalkon sollte man vorher mit dem Nachbarn sprechen o. ganz aufs Grillen verzichten.