



**Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.**



Neue BGH-Urteile

Mietminderung bei Gebäudeeinrüstung und Mieterhöhung wegen unwirksamer Schönheitsreparaturen

In dieser Entscheidung macht der BGH noch einmal deutlich, dass bei preisgebundenen Wohnungen die Miete aufgrund einer unwirksamen Renovierungsklausel mit einem pauschalen Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV ohne Vorlage einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung erhöht werden darf und zwar auch zurückliegend. Daneben ging es in diesem Urteil um die Frage der Mietminderung bei Dacharbeiten von rund 1 Woche und einer Fassadeneinrüstung von 4 Monaten. Der Senat wies darauf hin, dass an die Darlegung eines Mangels keine überspannten Anforderungen gestellt werden dürften. Es läge auf der Hand, dass die Nutzung einer DG-Wohnung erheblich eingeschränkt sei, wenn sämtliche Dachziegel entfernt u. zum Abtransport über eine Bauschuttrutsche in den Container befördert werden. Die vorgelegten Fotos belegten zudem, dass der Balkon durch herabgefallenen Schutt in Mitleidenschaft gezogen war und auch das unmittelbar vor dem Fenster der Wohnung aufgebaute Gerüst eine erhebliche Beeinträchtigung darstelle. Im Ergebnis wurde der Mieterin eine Mietminderung i.H.v. 10% wegen des Gerüsts und 40% wegen der Dacharbeiten zugesprochen.

BGH Urt. v. 12.12.2012 – VIII ZR 181/12

Haftung des Erben für Forderungen aus dem Mietverhältnis

Der BGH hat sich in diesem Urteil mit dem Umfang der Haftung des Erben für Forderungen aus dem – mit dem Tod des Mieters auf den Erben übergegangenen – Mietverhältnis beschäftigt. Nach dem Gesetz wird nach dem Tod des Mieters das Mietverhältnis zwischen Vermieter und Erben fortgesetzt; der Erbe kann aber das Mietverhältnis kündigen (vgl. § 564 BGB). Der BGH hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der gesetzlich bestimmten Frist gekündigt wird, auch die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis (Anm. = Mieten) reine Nachlassverbindlichkeiten sind mit der Folge, dass der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken kann und nicht mit seinem persönlichen Vermögen – zusätzlich bzw. daneben - haftet. Der Mietererbe kann in derartigen Fällen die Dürftigkeitseinrede des § 1990 BGB erheben.

BGH Urt. v. 23.01.2013 – VIII ZR 68/12

Mieter-Tipp

Achtung – Änderung der GEZ-Gebühren – keine automatische Umstellung

Die Rundfunk- u. Fernsehgebühren werden seit 1.1.2013 nicht mehr nach Personen und Fernseher bzw. Radio berechnet, sondern nur noch pro Haushalt. Waren in einem Haushalt mehrere Gebührendzahler angemeldet, so müssen die Betroffenen selbst aktiv werden und eine schriftliche Abmeldung bei der GEZ vornehmen. Betroffen sind vor allem unverheiratete Paare, Wohngemeinschaften und Kinder mit eigenem Einkommen, die noch zuhause wohnen und wovon jeder bisher die 17,98 € im Monat zahlte.

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