



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



## Neue BGH-Urteile

### Schriftformabrede bei Änderungen und Ergänzungen in Mietverträgen

In diesen beiden Entscheidungen ging es um die Frage, ob jeweils die Schriftform eingehalten worden ist. Dabei entschied der Senat zum einen, dass eine im Mietvertrag vereinbarte Schriftform für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrages nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach 558a BGB gilt. Das begründet der BGH mit dem Hinweis auf das Gesetz, das insoweit bloße Textform ausreichen lässt. Außerdem sei das Mieterhöhungsverlangen eine einseitige Willenserklärung und keine Vertragsänderung oder –ergänzung. Zum anderen entschied der BGH, dass die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform bei Mietverträgen, die für länger als 1 Jahr abgeschlossen werden, auch bei einem Mietvertrag Anwendung findet, bei dem ein Kündigungsausschluss vereinbart wird. Dabei genügt es bereits, um eine Formbedürftigkeit zu begründen, wenn lediglich bestimmte Kündigungsgründe, wie z.B. Eigenbedarf ausgeschlossen werden sollen. Sinn des Schriftformerfordernisses sei es, dass sich ein etwaiger Käufer der Wohnung leicht über dauerhafte Beschränkungen oder Bindungen durch den bestehenden Mietvertrag unterrichten kann.

BGH Urt. v.10.11.2010 – VIII ZR 300/09 ; Urt. v. 24.01.2012 – VIII ZR 235/11

### Schönheitsreparaturen bei Auszug- bei bunten Wänden

Der BGH entschied, dass ein Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn er eine in neutralen Farben gestrichene Wohnung mit einem farbigen Anstrich versieht und so an den Vermieter zurückgibt. Das gilt auch, wenn der Mieter laut Mietvertrag überhaupt nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen. In dieser Entscheidung hatten die Mieter eine Doppelhaushälfte, die frisch in weißer Farbe gestrichen war, angemietet und später einzelne Wände in kräftigen Farben (rot, gelb, blau ) gestrichen und in diesem Zustand an den Vermieter zurückgegeben. Der Vermieter ließ alle Wände und Decken weiß streichen und verlangte die dafür angefallenen Kosten von den Mietern erstattet. Nach Ansicht des Senats zu Recht. Der Schaden des Vermieters bestehe darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen muss, weil anderenfalls eine Neuvermietung der Wohnung praktisch unmöglich sei.

BGH Urt. v. 06.11.2013 – VIII ZR 416/12

## HINWEIS

**Unsere Geschäftsstelle ist vom 23.12.2013 bis 31.12.2013 geschlossen**