



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



Neue BGH-Urteile

Vorkaufsrecht des Mieters

Nach dem Gesetz hat der Mieter, dessen Wohnung zuerst in eine Eigentumswohnung umgewandelt und dann verkauft wird, ein Vorkaufsrecht (§ 577 Abs.1 BGB). Der Mieter kann in diesen Fällen in den zwischen Verkäufer (bisheriger Vermieter) und Käufer ausgehandelten Kaufvertrag eintreten und somit die von ihm bereits bewohnte Wohnung selbst kaufen. Dieses Vorkaufsrecht besteht jedoch nicht, wenn eine Eigentümergemeinschaft ein Mehrfamilienhaus zuerst kauft und anschließend erst durch Teilungsvereinbarung untereinander aufteilt. Nach Ansicht des Gerichts erstreckt sich das Vorkaufrecht nämlich nicht auf den Erwerb des gesamten Grundstücks bzw. Hauses. Der Mieter soll auch auf keinen bloßen Miteigentumsanteil, sondern nur das Eigentum an der von ihm bewohnten Wohnung erwerben können.

BGH Urt. v.22.11.2013 – V ZR 96/12

Mieterhöhung im preisgebundenen Wohnraum (Sozialwohnung)

In dieser Entscheidung befasst sich der BGH mit den Voraussetzungen, die an eine Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 WoBindG zu stellen sind. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter die Miete durch schriftliche Erklärung erhöhen, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als nach dem Gesetz zulässigen Entgelts (Kostenmiete) verpflichtet ist. Dabei muss jedoch die Erhöhung berechnet und erläutert werden, wobei der Berechnung der Kostenmiete eine sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus beigefügt wird, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt. Nach Ansicht des Gerichts reicht es aber aus, wenn nur die Erhöhung selbst erläutert wird, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt. Zur Wahrung der erforderlichen Schriftform sei eine eigenhändige Unterschrift allerdings nicht notwendig. Es reiche aus, wenn die Erklärung z.B. mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden ist und lediglich mit „Ihr Serviceteam Mietmanagement“ unterschrieben ist, wenn durch entsprechende Hinweise auf dem Briefbogen zur natürlichen oder juristischen Person erkennbar werde, wer die Mieterhöhung verschickt habe..

BGH Urt. v. 04.12.2013 – VIII ZR 32/13

Mieter-Tipp

Mieterhöhungen als Beratungsthema haben zugenommen, so dass Mieter wissen sollten, dass der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters nicht einseitig die Miete erhöhen kann und er gewisse Formalien zu beachten hat. So darf er die Miete frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung erneut erhöhen und muss die gesetzliche Kappungsgrenze beachten. Außerdem muss der Vermieter, da es in Augsburg und Umgebung keinen Mietspiegel gibt, die Erhöhung mit mindestens 3 Vergleichsmieten oder einem Mietgutachten, aus denen sich ergibt, das höhere Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden, begründen. Schließlich steht dem Mieter auch eine Überlegungsfrist von 2 Monaten nach Erhalt der Mietforderung zu, innerhalb derer er das Erhöhungsverlangen überprüfen lassen kann. Die erhöhte Miete muss dann erst ab dem 3. Monat nach Eingang des Mieterhöhungsverlangens gezahlt werden.