



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Schadenersatz bei Verlust eines zu einer Schließanlage gehörenden Wohnungsschlüssels

In diesem Urteil legte der BGH fest, unter welchen Voraussetzungen ein Mieter Schadensersatz für die Erneuerung einer Schließanlage schuldet, wenn er einen zu seiner Wohnung gehörenden Schlüssel bei Auszug nicht zurückgibt. Der Mieter konnte keine Angaben über den Verbleib des fehlenden Schlüssels machen, weshalb die Hausverwaltung aus Sicherheitsgründen den Austausch der Schließanlage für notwendig erachtete und hierfür von dem Mieter einen Kostenvorschuss verlangte. Der Austausch der Schließanlage sollte aber erst bei Zahlungseingang erfolgen. Der Senat stellt in diesem Urteil klar, dass die Schadensersatzpflicht des Mieters, der einen zu einer Schließanlage gehörenden Schlüssel verloren hat, auch den Austausch einer Schließanlage umfassen kann, wenn der Austausch wegen bestehender Missbrauchsgefahr aus Sicherheitsgründen erforderlich ist. Voraussetzung hierfür sei aber, dass zunächst die Schließanlage tatsächlich ausgetauscht worden ist. Solange die Schließanlage also nicht ausgetauscht worden ist, besteht mangels Vorliegens eines Vermögensschadens auch kein Schadensersatzanspruch des Vermieters.

BGH Urt. v.05.03.2014 – VIII ZR 205/13

### Ermächtigung des Grundstückserwerbers zur Vornahme einer Mieterhöhung

Der BGH hat sich in dieser Entscheidung, mit der Wirksamkeit einer vom Vermieter dem Käufer eines Grundstücks erteilten Ermächtigung schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Rechtshandlungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, befasst. Im notariellen Kaufvertrag war vereinbart, dass der Grundstückserwerber bereits zum „Eintrittsstichtag“ mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag eintritt und bevollmächtigt ist, ab sofort bis zum Eigentumsvollzug im Grundbuch gegenüber dem Mieter mietrechtliche Erklärungen abzugeben. Dies wurde vom BGH bestätigt. Der Senat entschied, dass der Käufer einer vermieteten Wohnung vom Verkäufer vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des damit erst verbundenen Eintritts in die Vermieterstellung (vgl. § 566 BGB) bereits im notariellen Vertrag ermächtigt werden kann, im eigenen Namen Rechtshandlungen, z.B. Mieterhöhungen, gegenüber dem Mieter vorzunehmen, ohne dass es der Offenlegung der Ermächtigung bedürfe.

BGH Urt. v. 19.03.2014 – VIII ZR 203/13

## Mieter-Tipp

Die Kosten für Kleinreparaturen bzw. Bagatellschäden muss ein Mieter überhaupt nur dann bezahlen, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Klausel vereinbart ist. Zudem müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, damit eine solche Klausel überhaupt wirksam ist. So muss die Klausel eine angemessene Begrenzung für die einzelne Reparaturmaßnahme (100 - 110€) und eine angemessene Begrenzung der jährlichen Gesamtbelastung für alle Kleinreparaturen von 6%-8% der Jahresbruttokaltmiete enthalten. Als weitere Voraussetzung ist erforderlich, dass die Kleinreparaturklausel nur dann zum Tragen kommt, wenn notwendige Reparaturen an Gegenständen verlangt werden, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.