



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



Neue BGH-Urteile

Ausgleichsanspruch in Geld statt Schönheitsreparaturen bei Umbaumaßnahmen

In dieser Entscheidung bestätigt der Senat die bisherige BGH-Rechtsprechung, dass sich im Wege der ergänzenden Auslegung des Mietvertrages ein Anspruch des Vermieters auf Geldersatz für vom Mieter geschuldete und nicht erbrachte Renovierungsarbeiten ergeben kann, wenn dieser bei Auszug die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen nicht ausführt, weil der Vermieter die Mieträume anschließend umbauen will und der Mietvertrag für diesen Fall keine ausdrückliche Regelung enthält. Hintergrund hierfür sei die Erwägung, dass die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen quasi Teil der Miete für die Gebrauchsüberlassung sei. Allerdings stellte der BGH klar, dass dies jedoch nur dann in Betracht komme, wenn tatsächlich auch ein Umbau stattfindet. Diese Rechtsprechung sei hingegen nicht auf jene Fälle übertragbar, in denen der Vermieter einen Umbau zwar ankündige, von einem Umbau der Mietsache aber letztlich absehe. In diesen Fällen bleibe es vielmehr bei dem Anspruch des Vermieters und damit dem Recht des Mieters, die geschuldeten Schönheitsreparaturen auszuführen. Ist der Mieter hierzu nicht bereit kann der Vermieter nur Schadensersatz nach §§ 280 I, III, 281 I BGB verlangen.

BGH Urt. v.12.02.2014 – XII ZR 76/13

Fristlose Kündigung bei gefälschter Vorvermieterbescheinigung

Der BGH hat sich in dieser Entscheidung, mit den Rechtswirkungen der vom Insolvenzverwalter erklärten Freigabe eines Mietverhältnisses nach § 109 Abs. 1 S. 2 InsO sowie mit den Folgen falscher Angaben des Mieters in einer sogenannten Vorvermieterbescheinigung befasst. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter auf Verlangen des Vermieters eine sogenannte Vorvermieterbescheinigung vorgelegt, worin der bisherige Vermieter bestätigte, dass der Mieter die Kautions- und die Mietzahlungen pünktlich geleistet und seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets pünktlich erfüllt hat. Diese Bescheinigung war aber gefälscht. Als Jahre später ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters eröffnet wurde, kündigte der Vermieter fristlos. Der BGH sah in der gefälschten Bescheinigung eine erhebliche Verletzung der vorvertraglichen Mieterpflichten, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Allerdings muss der Vermieter dann zeitnah kündigen.

BGH Urt. v. 09.04.2014 – VIII ZR 107/13

Mieter-Tipp

Augen auf bei der Wohnungsbesichtigung! Immer häufiger kommt es vor, dass die tatsächliche Größe einer Wohnung oft kleiner ist, als sie in Inseraten oder von Maklern angegeben wird. Fehlen dann hierzu auch noch jegliche Angaben im Mietvertrag - bei neueren Formularen häufig der Fall - hat der Mieter schlechte Karten, wenn die Wohnung kleiner ist als angepriesen. Der Mieter hat zwar nach der Rechtsprechung grundsätzlich einen Rückzahlungsanspruch auf zu viel gezahlte Miete, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent abweicht. Hierzu muss aber eine Vereinbarung über die Wohnungsgröße getroffen worden sein. Daher sollte der Mieter darauf bestehen, dass die Wohnfläche auch im Mietvertrag steht. Angaben in Inseraten oder von Maklern reichen jedenfalls nicht!