



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Vermieter darf wegen Rauswurf nicht kündigen

Mit dieser Entscheidung weist der Bundesgerichtshof solche Vermieter in ihre Schranken, die durch eigenmächtiges Verhalten ihr Besichtigungsrecht missbrauchen und versuchen, Besichtigungen gegen den Willen des Mieters durchzusetzen. In dem zu entscheidenden Fall hatte eine Vermieterin zunächst wie angekündigt die neu installierten Rauchmelder im Haus inspiziert. Dann wollte sie plötzlich das gesamte Haus besichtigen. Sie versuchte, gegen den Willen des Mieters einzelne Zimmer zu betreten, öffnete Fenster und nahm Gegenstände von der Fensterbank. Die Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen und seine Hinweise auf sein Hausrecht ignorierte sie. Daraufhin trug der Mieter seine Vermieterin aus dem Haus. Sie reagierte mit einer fristlosen Kündigung. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof jetzt feststellte. Danach sei die Vermieterin zu einer eigenmächtigen Besichtigung des Hauses nicht berechtigt gewesen. Sie habe das Hausrecht des Mieters verletzt, als sie trotz Aufforderung das Haus nicht verließ. Der Mieter habe praktisch in Notwehr gehandelt, so dass die Vermieterin deswegen weder fristlos noch ordentlich kündigen könne.

BGH Urt. v. 04.06.2014 – VIII ZR 289/13

Vermieter muss bei zu Unrecht verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung Schadensersatz leisten

In diesem Urteil stellt der BGH klar, dass sich ein Vermieter schadensersatzpflichtig macht, wenn einem Mieter, der ein berechtigtes Interesse daran hat, einen Teil seiner Wohnung unterzuvermieten, zu Unrecht verweigert. Die Mieter mussten aus beruflichen Gründen ins Ausland gehen und wollten deswegen für zwei Jahre zwei Zimmer ihrer 3-Zi.-Wohnung an eine namentlich benannte Interessentin untervermieten und ein Zimmer selbst weiter nutzen. Die Vermieterin verweigerte ihre Zustimmung. Daraufhin verklagten die Mieter mit Erfolg die Vermieterin auf Zustimmung zur Untervermietung und machten für fast ein Jahr entgangene Untermiete Schadensersatz i.H.v. 7.475 € geltend. Zu Recht wie der Senat entschied. Der Wunsch der Mieter, für die Dauer ihres befristeten Auslandsaufenthaltes von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnkosten entlastet zu werden, sei ein berechtigtes Interesse i.S.v. § 553 BGB. Die verweigerter Zustimmung zur Untervermietung sei eine vertragliche Pflichtverletzung, die zum Schadensersatzanspruch des Mieters führe.

BGH Urt. v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13

Mieter-Tipp

Seit 1. Mai 2014 gelten neue Vorgaben für den Energieausweis. Dann müssen bereits in Immobilienanzeigen die wesentlichen energetischen Kennwerte für die Wohnung oder das Haus angegeben werden. Die hierzu notwendigen Informationen sind im Energieausweis enthalten. Außerdem muss der Energieausweis bereits zum Zeitpunkt der Wohnungsbesichtigung vorgelegt und dem Mieter bzw. Käufer spätestens bei Vertragsabschluss ausgehändigt werden.