



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Verjährungsbeginn - Schlüsselrückgabe an Hausmeister nicht (immer) ausreichend

Bei dieser Entscheidung macht der BGH nochmals sehr deutlich, dass Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung nicht nur die Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter ist, sondern auch die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraussetze. Denn nur so werde der Vermieter in die Lage versetzt, sich durch Ausübung der unmittelbaren Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von den Mängeln, Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache zu machen. Daher reiche es nicht, wenn der Mieter bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses ausziehe und die Wohnungsschlüssel einfach an den Hausmeister übergebe, ohne den Vermieter selbst zu informieren. Die Kenntnis des Hauswarts von der Rückgabe der Wohnungsschlüssel ist nur dann dem Vermieter oder der ihn vertretenden Hausverwaltung zuzurechnen, wenn der Hauswart konkret damit beauftragt ist, die Wohnungsschlüssel zum Zweck der Übergabe der Wohnung entgegenzunehmen. Ansonsten erhalte der Vermieter durch die Schlüsselrückgabe an den Hausmeister zwar die Sachherrschaft über die Wohnung zurück, sei jedoch mangels Kenntnis nicht in der Lage, sich daraufhin ein umfassendes Bild vom Zustand der Wohnung zu machen.

BGH Urt. v. 23.10.2013 – VIII ZR 402/12

Schriftform (Unterschrift) bei Mieterhöhung nicht erforderlich

In dem hier zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, welche Anforderungen an die für ein Mieterhöhungsverfahren erforderliche Textform zu stellen sind. Der Senat stellt dabei klar, dass es für die allein in Textform abzugebende Mieterhöhungserklärung nicht erforderlich sei, dass das Schreiben von einem für eine juristische Person (GmbH oder AG) tätig gewordenen Sachbearbeiter unterzeichnet oder sein Name angegeben worden ist. Es genüge die Angabe des Namens der juristischen Person. Die bloße Textform diene gerade der Erleichterung des Rechtsverkehrs und würde in ihr Gegenteil verkehrt, würde man verlangen, dass die (natürliche) Person, die tätig geworden ist, immer namentlich aufgeführt werden müsste. Insoweit sei es ausreichend, wenn eine Mieterhöhungserklärung abschließe mit einer Formulierung: *„Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift.“*

BGH Bschl. v. 01.07.2014 – VIII ZR 72/14

Mieter-Tipp

Seit 2012 müssen Warmwasseranlagen regelmäßig auf Legionellen überprüft werden. Legionellen sind Bakterien, die sich bei Temperaturen von 30-45°C sprunghaft vermehren. Sie können in hoher Konzentration für Menschen gesundheitsgefährdend sein. Durch das Einatmen von Legionellen befallenem Wasser, beispielsweise beim Duschen, können die Bakterien in die Luftröhre und Lunge gelangen und Entzündungen hervorrufen. Der zulässige Grenzwert liegt bei 100KBE/100 ml. Bei über 10.000KBE/100 ml müssen Sofortmaßnahmen, wie z.B. ein Duschverbot, ergriffen werden. Dadurch besteht ein Mietmangel, der nach Ansicht des Amtsgerichtes Dresden (Az. 148 C 5353/13) eine Mietminderung von 25 Prozent rechtfertigt.