



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

BGH bestätigt Erleichterungen bei Eigenbedarfskündigung

Mit dieser BGH-Entscheidung bestätigt der Senat seine bisherige Rechtsprechung, wonach auch Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft für sich oder ihre Familienangehörige wegen Eigenbedarfs kündigen können. Eine Münchener BGB-Gesellschaft, die sich eigens zu dem Zweck der Instandsetzung, Modernisierung sowie der Absicht der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen des Anwesens gegründet hatte, teilte zunächst die Wohnungen in Wohneigentum auf, bevor sie anschließend saniert und verkauft wurden. Den Mieter der letzten, noch nicht sanierten und noch nicht verkauften Wohnung wurde wegen Eigenbedarfs der Tochter eines Gesellschafters gekündigt. Zurecht meinte der BGH. Nach seiner Rechtsansicht macht es keinen Unterschied, ob sich Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft auf Eigenbedarf berufe oder eine Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft. Gleichzeitig änderte der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Anbietspflicht einer im selben Anwesen gelegenen freien Wohnung des Vermieters. Unterlässt es der Vermieter, dem gekündigten Mieter als Alternative eine leerstehende Wohnung anzubieten, so führt dies nicht mehr zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung. Künftig können Mieter in solchen Fällen nur noch unter Umständen Schadensersatz wegen Umzugs- oder Maklerkosten verlangen.

BGH Urt. v.14.12.2016, Az. VIII ZR 232/15

Miete muss nicht mehr am 3. Werktag auf dem Vermieterkonto sein

Nach § 556b Abs. 1 BGB muss die Miete spätestens bis zum 3. Werktag bezahlt werden. In vielen Mietverträgen steht, dass die Miete monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist. Jetzt hat der BGH klargestellt, dass eine solche Vertragsklausel unwirksam sei. Dadurch würde dem Mieter unzulässiger Weise das Risiko einer durch die Bank/Sparkasse verursachten Verzögerung auferlegt. Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr komme es nicht darauf an, dass die Miete bis zum 3. Werktag auf dem Vermieterkonto eingehe. Es genüge, dass der Mieter bei ausreichend gedecktem Konto seiner Bank oder Sparkasse den Zahlungsauftrag bis zum 3. Werktag des Monats erteilt habe.

BGH Urt. v. 05.10.2016, Az. VIII ZR 222/15

Mieter-Info

Die Stadt Augsburg lässt einen Mietspiegel erstellen. Mit Hilfe des Mietspiegels werden Mieter künftig besser vor überhöhten Mieten geschützt. Die Datenerhebung wird mittels einer zufälligen Stichprobenziehung aus dem städtischen Melderegister nach Weihnachten erfolgen. Hierzu werden geschulte Interviewer anhand eines Fragebogens die ausgewählten Haushalte aufsuchen und über Baualter, Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung, Miethöhe, Betriebskosten usw. befragen. Wenngleich die Teilnahme freiwillig ist, ergeht die eindringliche Bitte an Sie, mitzumachen. Die von Ihnen erhobenen Daten werden nur anonym ausgewertet und anschließend vernichtet. Fehlende Auskünfte können die Realität auf dem Augsburger Wohnungsmarkt verzerren.

Daher erneut unser dringender Appell an Sie: Machen Sie bitte bei der Befragung zum Mietspiegel mit!