

Neues vom Bundesgerichtshof

Kündigung von mehreren Vermietern

Haben auf der Vermieterseite zwei Personen den Mietvertrag abgeschlossen, muss eine Kündigung auch von beiden Vermietern ausgesprochen werden. Kündigt nur ein Vermieter, ist die Kündigung nicht wirksam. Daran ändert sich auch nichts, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung nur noch einer der beiden Vermieter Eigentümer der Wohnung ist (BGH VIII ZB 26/17).

Ursprünglich war ein Ehepaar Miteigentümer eines Zweifamilienhauses. Sie vermieteten gemeinsam eine der beiden Wohnungen. Später wurde die Ehefrau durch Übertragung des Miteigentumsanteils ihres Ehemannes Alleineigentümerin des Hauses und damit auch der vermieteten Wohnung. Kurze Zeit später kündigte sie den Mietern dieser Wohnung. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs wird das Mietverhältnis durch die allein von der Ehefrau ausgesprochene Kündigung nicht wirksam beendet. Die Kündigung hätte vielmehr auch von dem (früheren) Ehemann erklärt werden müssen, der die Wohnung zusammen mit seiner Ehefrau vermietet hatte. Die gesetzliche Regelung: „Kauf bricht nicht Miete“, nach der nach einem Eigentümerwechsel der Mietvertrag automatisch mit dem neuen Eigentümer fortgesetzt wird, ist auf die hier zu entscheidende Konstellation - dass einer von zwei Miteigentümern, die eine Wohnung vermietet haben, später Alleineigentümer wird - nicht anwendbar.

Aktuelle Infos

- **Grundsteuer:** Nach der Bundestagsfraktion der Linken (vgl. Newsletter 2019/11-12) fordert jetzt auch Bündnis 90/Die Grünen, dass die Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskosten gestrichen wird, dass die Grundsteuer künftig nicht mehr auf die Mieter abgewälzt werden darf. Einen entsprechenden Gesetzentwurf hat die Fraktion am 3. April im Bundestag eingebracht (Drucksache 19/8827)

Währenddessen geht der Streit zwischen Bund und Ländern, zwischen CDU/CSU und SPD und jetzt auch innerhalb der Unionsparteien über die inhaltliche Ausgestaltung einer Grundsteuerreform weiter. Das von Finanzminister Olaf Scholz favorisierte wertabhängige Modell, bei dem der Grundstückswert und die Miethöhe Maßstab für die Bemessungsgrundlage sein sollen, lehnen einige Länder und die Fraktionen von CDU und CSU ab. Sie wollen nur die Grundstückfläche als Maßstab nehmen.

Diskutiert wird auch der Vorschlag Bayerns, über eine Öffnungsklausel den Ländern die Möglichkeit zu geben, selbst über die Bemessungsgrundlage zu entscheiden. Dieser Vorschlag wiederum ist innerhalb der einzelnen Landesregierungen und innerhalb der Unionsfraktion umstritten.

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts müssen sich Bund und Länder bis Ende des Jahres auf ein Gesetz verständigt haben.

- **Strom- und Gaspreise steigen:** Nach Informationen von Check24 ist der durchschnittliche Strompreis im März 2019 den siebten Monat in Folge gestiegen und erreicht erneut einen Rekordwert. Verbraucher zahlen für 5.000 kWh im Schnitt 1.459 Euro. Für April und Mai haben weitere 59 Grundversorger Preiserhöhungen angekündigt. Damit haben 2019 insgesamt 607 Grundversorger ihre Preise erhöht. Im Schnitt betragen die Anpassungen 5,2 % und betreffen 6,8 Millionen Haushalte.

Auch der Gaspreis steigt weiter. 20.000 kWh kosteten im März 2019 durchschnittlich 1.263 Euro, so viel wie seit drei Jahren nicht mehr. Zu den 316 Grundversorgern, die 2019 bereits ihre Preise erhöht haben, kommen im April und Mai noch 32 weitere dazu. Insgesamt betragen die Preiserhöhungen 8,6 % und betreffen rund 4 Millionen Haushalte.

- **Volksbegehren:** Am 6. April startet in Berlin die Unterschriftensammlung für ein Volksbegehren, das Immobilienkonzerne enteignen und deren Wohnungen vergesellschaften will. Betroffen wären Unternehmen, die in Berlin mehr als 3.000 Wohnung besitzen. Zunächst benötigen die Initiatoren 20.000 gültige Unterschriften. In der zweiten Stufe werden 170.000 gültige Unterschriften gebraucht und dann käme es zu einem Volksentscheid.

Mieter-Tipp

Wasserversorgung

Eine vom Vermieter - berechtigt oder unberechtigt - veranlasste Unterbrechung der Kaltwasserversorgung der Wohnung berechtigt zu einer Mietminderung in Höhe von 50 % (LG Frankfurt/Oder 15 S 112/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)