



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen

In dieser Entscheidung konkretisiert der Senat seine bisherige Rechtsprechung zur Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter die von ihm geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen vom Vermieter zurückverlangen kann, wenn dieser seiner Abrechnungspflicht nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB nicht nachkommt. Ein Rückforderungsanspruch steht dem Mieter bekanntlich nur bei beendetem Mietverhältnis zu (vgl. BGH VIII ZR 57/04), während er im noch bestehenden Mietverhältnis in solchen Fällen lediglich die Vorauszahlungen zurückbehalten kann oder aber auf Abrechnung klagen muss (vgl. BGH VIII ZR 191/05). Nunmehr stellt der BGH klar, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses aber nur dann einen Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen hat, wenn er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen. Insoweit sei der Mieter gerade nicht schutzbedürftig, wenn er darauf verzichtet, auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben.

BGH Urt. v. 26.09.2012 – VIII ZR 315/11

Ordentliche Kündigung bei einem Mietrückstand von einer Monatsmiete möglich

In diesem Urteil hat sich der BGH mit der Frage befasst, wann ein vom Mieter verschuldeter Mietrückstand die ordentliche Kündigung rechtfertigen kann. Nach § 543 Abs.2 Ziff.3 BGB kann der Vermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand ist. Der Senat weist in dieser Entscheidung darauf hin, dass die besonderen Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs.2 Nr.1 BGB nicht gegeben sein müssen. Hier könne der Vermieter auch schon dann kündigen, wenn der Mietrückstand nur eine Monatsmiete betrage. Lediglich dann, wenn der Rückstand weniger als eine Monatsmiete und die Verzugsdauer weniger als ein Monat betrage, sei die Kündigung ausgeschlossen. Außerdem stellte der BGH klar, dass die für fristlose Kündigungen geltende Schutzvorschrift des § 569 Abs.3 Nr.3 BGB nicht auf ordentliche Kündigungen anwendbar sei. Durch die bei einer ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist sei der Mieter ausreichend geschützt.

BGH Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 107/12

Mieter-Tipp

Steigende Energiepreise werden erneut zu höheren Heiz- und Warmwasserkosten führen. Umso mehr ist daher notwendig sein bisheriges Verbrauchsverhalten kritisch zu überdenken und eigene Maßnahmen zur Kostenreduzierung zu ergreifen. Daher sollten Räume, die nicht oder nur selten genutzt werden, auch nur mäßig beheizt werden. Allein eine Absenkung der Raumtemperatur um 1°C führt erfahrungsgemäß zu einer Energieeinsparung von 6 Prozent. Heizkörper sollten entlüftet werden. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass die Heizkörper möglichst nicht durch Gegenstände verdeckt werden, damit die Wärme besser abgestrahlt werden kann. Während des Lüftens sollten die Thermostatventile zurückgedreht werden.