

Neue BGH-Urteile

Kautionszahlung darf von der Benennung eines insolvenzfesten Sonderkontos abhängig gemacht werden

Der BGH stellt in dieser Entscheidung klar, dass Mieter eine Mietkaution nur auf ein insolvenzfestes Sonderkonto einzahlen müssen und vom Vermieter verlangen können, dass er erst ein solches Konto benennt, bevor die Zahlung erfolgt. Dabei ist es egal, ob die Kautionszahlung nach dem Mietvertrag in bar zu übergeben oder auf ein sonstiges Vermieterkonto zu überweisen ist. Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung des § 551 Abs. 3 BGB sei es, die Kautionszahlung vom Vermögen des Vermieters zu trennen und so vor dem Zugriff von dessen Gläubigern zu schützen. Dieser, vom Gesetzgeber bezweckte Schutz, lasse sich ohne „Sicherheitslücke“ nur gewähren, wenn dem Mieter von vornherein das Recht eingeräumt werde, die Kautionszahlung nur auf ein insolvenzfestes Konto einzuzahlen.

BGH Urt. v. 13.10.2010 – Az. VIII ZR 98/10

Verwendung von Verbrauchswerten eines nicht geeichten Wasserzählers

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwendet werden dürfen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind. Bei der Betriebskostenabrechnung komme es nur darauf an, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben sei. Bei der Ablesung eines geeichten Zählers spreche eine tatsächliche Vermutung dafür, während bei einem nicht geeichten Messgerät den abgelesenen Werten diese Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zukomme. Gelingt dem Vermieter der Nachweis zutreffender Ablesewerte, steht einer Verwendung der Messwerte § 25 Abs.1 Nr.1a EichG nicht entgegen.

BGH Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 112/10

Mieter – Tipp

Verjährung von Vermieteransprüchen

Zum Ende eines Jahres, also an Silvester, verjähren zahlreiche Vermieteransprüche. Die normale Verjährungsfrist auch für Ansprüche aus Mietverhältnissen beträgt 3 Jahre. Die Frist beginnt am Ende des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch des Vermieters entstanden ist. Das bedeutet, Silvester 2010 verjähren Ansprüche, die im Jahr 2007 entstanden sind. Hierbei kann es sich z. B. um Forderungen auf Mietzahlungen, Betriebskostennachforderungen oder Ansprüche auf Einzahlung der Mietkaution handeln. Außerdem endet die Abrechnungsfrist - bei kalenderjährlicher Abrechnung - für Heiz- und Betriebskosten aus dem Jahr 2009.