

# Newsletter August 2011

---



Mieterverein Augsburg  
und Umgebung e. V.



## Neue BGH-Urteile

### Anpassung der Vorauszahlungen bei Betriebskostenabrechnungen

In dieser Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass der Vermieter für eine Anpassung der Vorauszahlungen nicht auf die neueste (letztmögliche) Abrechnung abstellen muss. Der Vermieter kann also auch auf eine zurückliegende Abrechnungsperiode zurückgreifen, insbesondere, wenn die letztmögliche Abrechnung noch nicht erstellt ist. Mit der Anpassung der Vorauszahlungen nach einer Abrechnung, die gem. § 560 Abs. 4 BGB sowohl der Vermieter wie auch der Mieter verlangen kann, soll erreicht werden, dass die vom Mieter zu leistenden Abschläge den tatsächlichen Kosten möglichst nahe kommen, so dass keiner den anderen „subventioniert“. Wird eine Anpassung aufgrund einer weiter zurückliegenden Abrechnungsperiode vorgenommen, so ist allerdings die Anpassung der Vorauszahlung nur mit Wirkung für die Zukunft zulässig

BGH Urt. v. 18.05.2011 – Az. VIII ZR 271/10

### Ausnahmen von der Abrechnungs- und Ausschlussfrist

Nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB muss der Vermieter binnen Jahresfrist nach Ende der Abrechnungsperiode abrechnen. Andernfalls greift die sog. Ausschlussfrist, d.h. bei verspäteter Abrechnung kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen. Bisher war es völlig klar, dass nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs.3 S.2 BGB der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren kann. Dies galt selbst dann, wenn das Ergebnis der erteilten Abrechnung ein Guthaben des Mieters war. Diese bisherige Rechtsprechung weicht der BGH nun auf und erklärte, dass sich Mieter ausnahmsweise nach Treu und Glauben nicht auf die gesetzliche Abrechnungs- und Ausschlussfrist berufen dürften. Im vorliegenden Fall hatte die Vermieterin irrtümlich 2.640 € Vorauszahlungen statt 1.895 € angerechnet. Der BGH meinte, dass die Mieter diesen, der Vermieterin unterlaufenen Fehler in der Abrechnung hätten leicht erkennen können. Nach Treu und Glauben sei es den Mietern verwehrt, die Vermieterin an dem kurz nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigierten Versehen festzuhalten. (Anm.: Dieses Urteil trägt nicht unbedingt zur Rechtssicherheit bei.)

BGH Urt. v. 30.03.2011 – VIII ZR 133/10

### Mieter – Tipp

Sommerzeit ist Grillzeit. Grillen, ob auf Balkon, Terrasse oder im Garten ist erlaubt, wenn der Mietvertrag kein ausdrückliches Verbot vorsieht. Damit es keinen unnötigen Ärger mit Nachbarn gibt, sollte allerdings darauf geachtet werden, dass kein Rauch oder Ruß in Nachbarwohnungen zieht. Ab 22.00 Uhr ist die Nachtruhe einzuhalten. Die Rechtsprechung ist bei der Frage, wie oft gegrillt werden darf, sehr uneinheitlich. Überwiegend wird die Meinung vertreten, dass dies zwei Mal im Monat bzw. fünf Mal im Jahr erlaubt sei.