



**Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.**



Neue BGH-Urteile

Nachberechnung von Betriebskosten – Verjährung der Nachberechnung

Der BGH stellt in diesem Urteil klar, dass der Vermieter sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten kann, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Vorliegend hatte sich der Vermieter bei den Abrechnungen 2002 bis 2006 bei der Position Grundsteuer eine Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer vorbehalten. Das Finanzamt setzte 2007 rückwirkend für diese Jahre eine höhere Grundsteuer fest. Im Januar 2008 machte der Vermieter bei dem Mieter für die Jahre 2002 bis 2006 eine Nachforderung in Höhe von 1.095,55€ geltend. Die Mieter zahlten nicht und beriefen sich auf Verjährung. Betriebskostenforderungen verjähren in 3 Jahren, wobei gem. § 199 BGB Abs.1 BGB die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründeten Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen können. Diese Kenntnis habe der Vermieter erst mit dem Bescheid des Finanzamtes vom Dezember 2007 erlangt, so dass die Nachberechnung noch nicht verjährt war. Der Mieter musste die Grundsteuer- Nachforderung bezahlen.

BGH Urt. v. 12.12.2012 – VIII ZR 264/12

Vermieter muss Abschluss eines neuen Mietvertrages bei Modernisierungsarbeiten beweisen

Im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen bot der Vermieter den Mietern eine andere Wohnung als Ausweichquartier an. Für diese Wohnung zahlten die Mieter (nur) die Miete auf der Grundlage des bisherigen Quadratmetermietpreises aus dem bisherigen Mietverhältnis. Der Vermieter wollte für das Ausweichquartier jedoch eine höhere Miete haben und zwar in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei vertrat der Vermieter die Ansicht, dass mit Einzug in die neue Wohnung (Ausweichquartier) ein neuer Mietvertrag geschlossen worden sei. Dem trat der BGH entgegen, indem er dem Vermieter die Beweislast dafür auferlegte, dass anlässlich des Umzuges mit dem Mieter nicht nur ein Austausch des Mietobjektes vereinbart worden sei, sondern darüber hinaus auch ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde. Es sei nicht unüblich, dass das Mietverhältnis der Parteien unter Auswechslung des Mietobjekts für die neue Wohnung lediglich fortgesetzt worden sei. Die Mieter mussten die höhere Miete nicht bezahlen.

BGH Urt. v. 21.11.2012 – VIII ZR 50/12

Mieter-Info

Das Mietrechtsänderungsgesetz ist nun beschlossene Sache, nachdem der Bundesrat am 1.2.2013 dem Gesetz zugestimmt hat. Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz wird unter anderem das Mietminderungsrecht bei energetischen Baumaßnahmen für drei Monate abgeschafft. Die zu erwartende Mieterhöhung kann nicht mehr vor Beginn der Modernisierungsarbeiten als Härtegrund eingewandt werden. Ein neuer Kündigungstatbestand wird eingeführt, wenn der Mieter die Mietkaution nicht zahlt; Wohnungsräumungen aufgrund einer einstweiligen Verfügung werden zulässig. Die Bundesländer können bei Mieterhöhungen die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % in begehrten Städten oder Stadtvierteln begrenzen.