



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



## Neue BGH-Urteile

### **Mieter darf nach eigener Korrektur der Abrechnung die Betriebskostenvorauszahlung kürzen**

Mit diesem Urteil gibt der BGH-Senat dem Mieter das Recht, eine fehlerhafte Betriebskostenabrechnung selbst zu korrigieren und bei einem sich hiernach ergebenden Abrechnungsguthaben die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zu kürzen. Die Abrechnung des Vermieters hatte für den Mieter eine Nachzahlung in Höhe von 84,26 € ausgewiesen. Der Mieter erhob verschiedene Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit der Abrechnung und kam im Ergebnis zu einem Guthaben von 376,49€. Dies teilte er dem Vermieter mit und kündigte eine Herabsetzung seiner bisherigen BK-Vorauszahlungen sowie eine Verrechnung des Abrechnungsguthabens mit der übernächsten Mietzahlung an. Zurecht entschied der BGH. Der BGH sah keinerlei Gründe, dem Mieter die Aufrechnung mit dem von ihm beanspruchten Guthaben zu verwehren und bei einem von ihm selbst zutreffend berechneten Abrechnungsergebnis die Vorauszahlungen zu kürzen.

BGH Urt. v.06.02.2013 – VIII ZR 184/12

### **Leerstehende Wohnungen in der Betriebskostenabrechnung**

Bei dieser Entscheidung ging es um die Frage, ob und wie leerstehende Wohnungen in der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen sind. Eine generelle Betrachtung lehnt der BGH ab und stellt vielmehr auf den Einzelfall ab. Aus Gründen der Billigkeit könne es durchaus geboten sein, dass aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalles (insbesondere Umfang und Dauer des Leerstandes und Höhe der strittigen Kosten) eine fiktive Person für die Zeit des Leerstandes anzusetzen, um auf diese Weise den Vermieter angemessen an den Leerstandskosten zu beteiligen. Dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt ( Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasser und Abwasser könnte der Vermieter nur mit den Grundkosten belastet werden. Im zu entscheidenden Fall hatte das Gericht bei einem zweimonatigen Leerstand in einem 3-Fam-Haus für die leerstehende Wohnung fiktiv eine Person angesetzt. Dies hielt der BGH für okay.

BGH Bschl. v. 08.01.2013 – VIII ZR 180/12

## **Mieter-Tipp**

### **Notreparaturen**

Bei Auftreten von Mängel oder Schäden in der Wohnung oder am Haus sollte der Vermieter oder die von ihm beauftragte Hausverwaltung möglichst sofort unterrichtet und zur Beseitigung aufgefordert werden. Diese müssen sich dann um die Schadensbeseitigung kümmern. In Notfällen dauert das aber oft viel zu lange. Sind daher weder Vermieter noch Hausverwaltung telefonisch erreichbar, zum Beispiel an einem Wochenende und duldet der Mangel/Schaden kein weiteres Zuwarten, so kann der Mieter die Reparatur selbst in Auftrag geben. Der Vermieter muss die notwendigen Kosten dann tragen. Aber Achtung: Man sollte diese Vorgehensweise unbedingt gut, insbesondere durch Zeugen dokumentieren.