Newsletter Januar 2014

Neue BGH-Urteile

Widerruf der Untervermietungserlaubnis kein fristloser Kündigungsgrund

In dieser Entscheidung hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untervermietungserlaubnis widerruft, der Untermieter die Wohnung aber nicht sogleich räumt. Dem Mieter war vom neuen Vermieter fristlos wegen unerlaubter Untervermietung gekündigt worden, nachdem der Vermieter die von seinem Vorgänger erteilte Untervermietungserlaubnis widerrufen hatte. Der Mieter seinerseits kündigte daraufhin dem Untermieter und führte gegen ihn sogar einen Räumungsprozess, der mit einem Räumungsvergleich beendet wurde. Der neue Vermieter kündigte das Mietverhältnis erneut. Zu Unrecht, wie der BGH entschied. Nach Ansicht des Senats hat der Mieter seine vertraglichen Pflichten gegenüber dem Vermieter nicht verletzt. Dadurch, dass der Mieter im Anschluss an seine Kündigung einen Räumungsprozess gegen den Untermieter führte, habe er alle ihm möglichen, rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug des Untermieters herbeizuführen.

BGH Urt. v.04.12.2013 – VIII ZR 5/13

Wirksamkeit einer Stromsperre

Der BGH entschied, dass ein Stromanbieter seinem Kunden (hier Mieter) gegenüber die Stromversorgung (Stromsperre) unterbrechen darf, wenn der Kunde die erteilte Jahresabrechnung mit der Begründung nicht bezahlt, sie enthalte nicht gerechtfertigte Preiserhöhungen. In dem zugrundeliegenden Fall bestand unabhängig von den streitigen Preiserhöhungen, ein Zahlungsrückstand in Höhe von 1005,48€. Dieser Betrag ist nach Ansicht des BGH als Teilforderung zur Zahlung fällig gewesen. Nachdem der Kunde jedoch keinerlei Zahlungen leistete, liege ein erheblicher Zahlungsrückstand vor, der den Stromversorger berechtige, die Stromversorgung zu unterbrechen.

BGH Urt. v. 06.11.2013 – VIII ZR 41/13

Mieter-Tipp

Über Betriebskostenvorauszahlungen muss der Vermieter jährlich anrechnen. Die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2012 hätte der Vermieter bis spätestens 31.12.2013 übermitteln müssen. Erhält der Mieter die Abrechnung 2012 jedoch erst im Januar 2014, so kann der Vermieter aufgrund einer gesetzlichen Ausschlussfrist hieraus keine Nachzahlungen mehr verlangen. Demgegenüber behält der Mieter aber seinen Anspruch auf Auszahlung eines etwaigen Guthabens. Als Mieter sollte man daher sehr sorgfältig den Erhalt der Abrechnung dokumentieren. Gerade bei einer hohen Nachzahlung sollte man die Abrechnung ohnehin sorgfältig prüfen lassen. Hierzu hat der Mieter ein Jahr Zeit.

© RA Thomas Weiand - Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.