



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Heizkostenabrechnung ist auch ohne Offenlegen von Zwischenschritten formell wirksam

Mit dieser Entscheidung deutet der Senat erneut an, dass er seine bisherige BGH-Rechtsprechung, wonach aus formellen Gründen die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition auch dann vollständig anzugeben sind, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind, offensichtlich nicht mehr festhalten will. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Heizkosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen des Versorgers herausgerechnet, ohne die Rechenzwischenschritte dabei offen zu legen. Dies beanstandete der BGH nicht, weil die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung dadurch nicht beeinträchtigt werde, da dem Mieter schließlich der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten, der im Abrechnungszeitraum für die abgerechnete Wirtschaftseinheit angefallen ist, mitgeteilt werde. Es komme primär auf die Nachvollziehbarkeit einer Abrechnung an. Etwaige inhaltliche Fehler bei dem angegebenen Gesamtbetrag könnten im Rahmen der materiellen Abrechnungsprüfung erfolgen, berührten jedoch nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung.

BGH Urt. v.02.04.2014 – VIII ZR 201/13

Keine Verwertung der Kautions im laufenden Mietverhältnis bei streitigen Forderungen des Vermieters

Der BGH hat mit diesem Urteil klargestellt, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses zur Befriedigung bestrittener Forderungen in Anspruch zu nehmen. Im zu entscheidenden Fall hatte der Mieter die Miete gemindert. Daraufhin ließ sich der Vermieter das Kautionsguthaben auszahlen. Dies widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution, urteilte der BGH. Mit der gesetzlichen Regelung in § 551 Abs.3 Satz 3 BGB wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Kautions bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen einfach in Anspruch nehmen könnte.

BGH Urt. v. 09.04.2014 – VIII ZR 107/13

Mieter-Tipp

Endlich sind die Temperaturen so, dass der Grill wieder in Betrieb genommen werden kann. Die Gerichte gehen überwiegend davon aus, dass auch Mieter in Mehrfamilienhäuser auf Balkonen, Terrassen oder im Rahmen eines Gartenbenutzungsrechts auch im Garten grillen dürfen. Dabei muss jedoch darauf geachtet werden, dass Nachbarn nicht unzumutbar durch den dabei entstehenden Qualm oder Ruß beeinträchtigt werden. Auch sollte die Nachtruhe eingehalten und möglichst kein Lärm verursacht werden. Wird dies beachtet, so steht auch einem mehrfachen Grillen im Monat nichts im Wege, es sei denn, der Mietvertrag, was selten vorkommt, enthält ein ausdrückliches Grillverbot. Dieses wäre dann zu beachten!