



Neue BGH-Urteile

Formularmäßiger Kündigungsausschluss länger als 4 Jahre unzulässig

Der BGH klärt in dieser Entscheidung zwei bisher strittige Punkte:

Bei der Berechnung der Vierjahresfrist kommt es auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an, also wann der Vertrag unterschrieben wurde und nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns, also nicht den Einzugstermin bzw. den im Mietvertrag genannten Termin.

Außerdem muss die Kündigung – unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist – erstmals zum Ablauf der Vierjahresfrist möglich sein und nicht erst nach den vier Jahren.

Im zu entscheidenden Fall hatten Mieter und Vermieter den Mietvertrag bereits am 27.06.2005 geschlossen, wobei Mietbeginn der 01.07.2005 war. Vereinbart war ein wechselseitiger Kündigungsverzicht von 4 Jahren, wonach erstmals nach Ablauf dieses Zeitraumes die Kündigung zulässig sein sollte. Darin sah der BGH jedoch einen Kündigungsausschluss von mehr als 4 Jahren, was zur Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung führte.

BGH Urt. v. 08.12.2010 – Az. VIII ZR 86/10

Nachträgliche Korrektur einer Betriebskostenabrechnung innerhalb Jahresfrist zulässig

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter eine bereits erteilte Betriebs- und Heizkostenabrechnung innerhalb der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist auch zum Nachteil des Mieters berichtigen darf. Die vorbehaltlose Erstattung eines aus einer Betriebskostenabrechnung folgenden Guthabens stelle für sich genommen kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis des Vermieters dar. Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung an den Mieter verschickt, aus der sich für den Mieter ein Guthaben ergab, das dem Mieterkonto gutgeschrieben wurde. Später stellte der Vermieter fest, dass er versehentlich eine Heizöllieferung nicht berücksichtigt hatte, woraufhin er dem Mieter eine korrigierte Abrechnung mit einem geringeren Guthaben übersandte und das Mieterkonto ebenfalls berichtigte. Der BGH machte klar, dass die Abrechnungs- u. Einwendungsfristen des § 556 Abs. 3 BGB für Mieter wie Vermieter gewährleistet, zeitnah Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum zu erlangen.

BGH Urt. v. 12.01.2011 – VIII ZR 269/09

Mieter – Tipp

Heizkosten sparen

Schon mit wenigen Maßnahmen können die Heizkosten gesenkt werden. Es sollte nur so viel geheizt werden, wie man benötigt. Unbenutzte oder wenig genutzte Räume nur mäßig (16°C) beheizen ohne dass die Räume zu stark auskühlen. Ein kaltes Zimmer wird nicht schneller warm, wenn das Thermostatventil bis auf Stufe 5 voll aufgedreht wird. Es reicht aus, wenn es 1°C über der aktuellen Raumtemperatur eingestellt wird. Bei Heizkörpernischen sollte man hinter dem Heizkörper sog. Reflexionsplatten anbringen, damit die Wärme besser abgestrahlt werden kann. Der Heizkörper sollte nicht durch Möbel, Vorhänge o.ä. verdeckt werden, damit die Luft ungehindert an ihm vorbei strömen kann.