



## Neue BGH-Urteile

### **Eine formell unwirksame Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des Mieters gem. § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Kraft.**

Der Mieter kann nach § 556 Abs.3 S.5 BGB innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen dagegen vorbringen. Danach sind Einwendungen ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. In der vorliegenden Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass die o.g. Einwendungsfrist des Mieters erst und nur dann in Gang gesetzt wird, wenn zuvor der Vermieter dem Mieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zugeschickt hat. Eine Betriebskostenabrechnung ist nach der Senatsrechtsprechung dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Danach muss eine Abrechnung folgende Mindestangaben enthalten: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Mieteranteils und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen. In dem zu entscheidenden Fall war der Verteilerschlüssel nicht verständlich.

BGH Urt. v. 08.12.2010 – Az. VIII ZR 27/10

### **Unerlaubte Untervermietung kann zur Kündigung führen**

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Mieter, der einen Teil seiner Wohnung untervermietet, ohne zuvor die erforderliche Erlaubnis des Vermieters einzuholen, seine vertraglichen Pflichten verletze und zwar auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis habe. Dies gelte erst recht bei einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag. Zwar könne der Vermieter bei einem solchen Vertragsverstoß das Mietverhältnis kündigen, allerdings nur, wenn - unter Würdigung der Umstände des Einzelfalles - das vertragswidrige Verhalten von einem gewissen Gewicht sei. Eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung des Vermieters sei aber gem. § 242 BGB rechtsmissbräuchlich, wenn er eine zuvor vom Mieter erbetene Untervermietungserlaubnis hätte erteilen müssen.

BGH Urt. v. 02.02.2011 – VIII ZR 74/10

## Mieter – Tipp

### **Rückforderungsanspruch**

Mieter, die in Unkenntnis der zwölfmonatigen Abrechnungs- und Ausschlussfrist auf eine verspätete Betriebskostenabrechnung Nachzahlungen leisten, können ihr Geld nach § 812 BGB zurückfordern. Der Vermieter ist insoweit ungerechtfertigt bereichert. Der Anspruch verjährt in 3 Jahren.