



... seit 1901

Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Beginn der kurzen Verjährungsfrist im Mietrecht

Gem. § 548 Abs. 1 BGB verjähren die Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache in 6 Monaten. Dabei beginnt die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Dies setzt nach der BGH-Rechtsprechung grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. In aller Regel geschieht dies mit der Rückgabe der Wohnung und nicht mit dem bloßen Auszug des Mieters. Entscheidend ist dabei, dass der Vermieter die Wohnungsschlüssel erhält, denn nur so erlangt er die unmittelbare Sachherrschaft über die Wohnung zurück und kann sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Schäden am Mietobjekt machen. Klargestellt hat der BGH dabei in dieser Entscheidung, dass bei einem vorzeitigen Auszug es jedenfalls nicht ausreicht, wenn der Mieter nach einer gescheiterten Übergabe die Schlüssel für die bereits geräumte Wohnung einfach in den Briefkasten seiner bisherigen Wohnung werfe. Der Vermieter sei nämlich nicht verpflichtet, die Mietsache jederzeit zurückzunehmen. Ein „Annahmeverzug“ des Vermieters sah der BGH in diesem Fall jedenfalls nicht gegeben. Ausdrücklich offengelassen hat der BGH die Frage, ob und ggf. unter welchen Umständen der Mieter zu einer Rückgabe der Mietsache vor Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt sei.

BGH Urt. v. 12.10.2011 – Az. VIII ZR 8/11

Kein grundsätzlicher Anspruch auf Offenlegung der Kalkulation einer Betriebskostenpauschale

In diesem Urteil hat der BGH entschieden, dass bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet sei, seine anfängliche Kalkulation hierbei offenzulegen. Dies widerspreche dem Sinn und Zweck einer in beiderseitigem Interesse vereinbarten Betriebskostenpauschale. Mit einer solchen Vereinbarung habe man sich schließlich damit einverstanden erklärt, dass auf eine genaue Ermittlung und Abrechnung der verschiedenen Kostenarten beiderseits verzichtet werde. Ein Anspruch auf Offenlegung komme daher nur ausnahmsweise im Lichte des § 560 Abs.3 BGB in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestünden, wobei sich solche Anhaltspunkte aus den Medien (Gebührensenkungen) oder auch besonderer Umstände des Einzelfalles (Abschaffung Hausmeister) ergeben könnten.

BGH Urt. v. 16.11.2011 – VIII ZR 106/11

Mieter – Tipp

Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2010 kann der Vermieter nicht mehr geltend machen, wenn die Abrechnung dem Mieter erst im neuen Jahr, also nach dem 31.12.2011 zugegangen ist. Der Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Abrechnungsguthabens bleibt hingegen bestehen. Für den rechtzeitigen Zugang der Jahresabrechnung 2010 (bis spätestens 31.12.2011) beim Mieter ist der Vermieter beweispflichtig.

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