

Auer Witte Thiel begrüßt Urteil des BGH

21.09.2012, 14:00 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Auer Witte Thiel Rechtsanwälte*



Auer Witte Thiel Rechtsanwälte

Ab sofort können Vermieter bei Nichtzahlung erhöhter Betriebskosten fristlos kündigen

München – August 2012: Mit seinem Urteil vom 18. Juli 2012 beschreitet der Bundesgerichtshof neue Wege im Mietrecht. Vermieter bekommen dadurch ein wirksames Instrument an die Hand, um erhöhte Betriebskosten gegenüber ihren Mietern durchzusetzen, so die Anwaltskanzlei Auer Witte Thiel. Auer Witte Thiel informiert aktuell über die neue Rechtslage.

Vereinbarungen über die Betriebskostenvorauszahlung sind in nahezu jedem Mietvertrag zu finden und schützen Mieter wie Vermieter vor finanziellen Risiken. Kommt es zu einem generellen Preisanstieg, entbrennt Erfahrungen von Auer Witte Thiel zufolge jedoch häufig Streit zwischen den Parteien um die Verhältnismäßigkeit der Erhöhung. Laut BGB hat der Vermieter das Recht, die Vorauszahlungen zu erhöhen (§ 560 Abs. 4 BGB), sofern sie keine formellen und materiellen Fehler aufweist. Allerdings ist der Mieter bei fehlerhaften Erhöhungsansinnen nicht zur Zahlung verpflichtet (Urteil vom 15.05.2012, Az. VIII ZR 246/11).

So muss der Mieter im Falle einer Nichtzahlung der Betriebskostenerhöhung mit einer Räumungsklage rechnen. Denn laufen durch Nichtzahlung der Betriebskostenerhöhung Rückstände von mehr als ein bis zwei Monatsmieten auf, darf der Vermieter fristlos kündigen –und das ohne Zahlungsklage vor Gericht (Urteil vom 18.07.2012, Az. VIII ZR 1/11).

Es besteht ein großer Unterschied zur früheren Rechtsprechung, wo der Vermieter den Mieter im Falle von nicht bezahlten erhöhten Betriebskostenrechnungen erst auf die Zahlung des ausstehenden Betrages verklagen musste. Fristlos kündigen durfte er ihm erst, nachdem seiner Zahlungsklage vor Gericht stattgegeben worden war und diese Entscheidung rechtskräftig geworden ist. Mit dem aktuellen Urteil muss der Kündigung nun keine rechtskräftige Verurteilung mehr vorausgegangen sein. Erhöht der Vermieter einseitig die Betriebskosten und der Mieter zahlt nicht, kann er nun unmittelbar die fristlose Kündigung aussprechen und die Herausgabe der Wohnung verlangen, so Auer Witte Thiel.

Da im Rahmen der Räumungsklage geprüft wird, ob die Betriebskostenerhöhung gerechtfertigt war, ist der Mieter auch nicht schutzwürdig. Ist der Mieter allerdings im Recht, wird die mögliche Räumungsklage abgewiesen und der Vermieter hat sämtliche Kosten (inklusive Gerichtskosten) zu tragen.

Weitere Informationen zum Thema Betriebskostenerhöhung gibt es auf www.auerwittethiel-presse.de. Hier informieren die Anwälte Auer Witte Thiel regelmäßig über wichtige Rechtsfragen und aktuelle Urteile.

Portrait

Über die Kanzlei Auer Witte Thiel

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Anwaltskanzlei und vertritt mehrere deutsche Versicherungsgesellschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

News-ID: 665321 • Views: 220 (Stand: 09.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/665321/Auer-Witte-Thiel-begruesst-Urteil-des-BGH.html>