

Mandantenrundsreiben vom 21.03.2006

Sehr geehrte Mandanten,

auch im ersten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über einige aktuelle Entscheidungen im Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht informieren.

In einer Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 01.11.2005, Az.: 65 S 195/05 hatte das Gericht zu entscheiden, ob der Wohnungseigentümer die von ihm gezahlte Grundsteuer grundsätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umlegen kann, oder ob er verpflichtet ist, bei der Umlage den im Übrigen geltenden Abrechnungsmodus (zum Beispiel Wohnfläche im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche) zu beachten.

Zwischen den Parteien war im vom Landgericht Berlin entschiedenen Rechtsstreit die Umlage der Betriebskosten nach der Wohnfläche des Mieters im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche des Hauses vereinbart worden.

Der Vermieter legte allerdings die auf die Wohnung konkret gezahlte Grundsteuer in Gänze auf den Mieter um.

Der Mieter wehrte sich hiergegen und verlangte, dass auch bei der Berechnung der Grundsteuer der Schlüssel, der im Übrigen vereinbart war, angewandt werde.

Das Amtsgericht folgte der Argumentation des Mieters. Das Landgericht hob diese Entscheidung auf und verurteilte den Mieter zur Zahlung.

Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die auf eine Eigentumswohnung entfallene und für diese separat ausgewiesene Grundsteuer in Gänze umgelegt werden könne, wenn der Vermieter sie bezahlt habe.

Eine Umlage nach Wohnfläche komme schon deshalb nicht in Betracht, weil es dem Vermieter im Prinzip nicht möglich sei, die gesamten auf das Haus entfallenen Grundsteuern zu berechnen und in Relation zu setzen. Schließlich habe der Vermieter auch keinen Anspruch darauf, Informationen über die Grundsteuerbescheide anderer Wohnungseigentümer im Hause zu bekommen.

Unter Umständen trete auch die Situation ein, dass der Vermieter bei der Abrechnung der Grundsteuer nach Fläche mehr Kosten verteilen würde, als ihm tatsächlich entstanden sind.

Im Ergebnis ist damit davon auszugehen, dass die Grundsteuer entsprechend dem Grundsteuerbescheid der jeweiligen Gemeinde umgelegt werden kann.

Das Landgericht hatte zwar die Revision zugelassen. Die zugelassene Revision wurde jedoch nicht eingelegt, so dass das Urteil rechtskräftig ist.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2006, Seite 34.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 15.06.05 gefällt:

Er hatte darüber zu befinden, ob der Vermieter sein Kündigungsrecht gem. §§ 543, 569 BGB verwirkt, wenn er jahrelang einen kleineren monatlichen Mieteinbehalt hinnimmt.

Der Bundesgerichtshof hat dazu entschieden, dass jedenfalls dann keine Verwirkung vorliege, wenn der Vermieter aufgrund neuer, hinzugekommener Zahlungsrückstände eine Frist gesetzt habe und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs Klage angedroht habe.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien schlossen einen Vertrag zum Betrieb eines Wohnheims für betreutes Wohnen. Der Vertrag hatte eine Laufzeit von 10 Jahren. Es war vereinbart, dass die Mieter die Mehrwertsteuer zu zahlen war.

In der Folgezeit bestritt die Mieterin ihre Pflicht zur Zahlung von Mehrwertsteuer. Ab 1996 zahlte sie die Mehrwertsteuer nicht mehr.

Zunächst wurde hierauf nicht reagiert. Der Vermieter teilte dann mit, er werde die Umsatzsteuerproblematik mit dem Finanzamt klären.

4 Jahre nach Abschluss des Mietvertrages waren dann Mietrückstände eingetreten, die eine fristlose Kündigung rechtfertigten.

Den Mietern wurde eine Frist zur Zahlung gesetzt. Diese verstrich. Danach wurde die fristlose Kündigung erklärt und die Räumungsklage betrieben.

Die Klage hatte im Ergebnis auch nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs Erfolg.

Der Bundesgerichtshof sah die Voraussetzung der Verwirkung nicht erfüllt, weil es bereits am Umstandselement fehle.

Insbesondere die Tatsache, dass eine gewisse Zeit die Nichtzahlung der Mehrwertsteuer hingenommen worden sei, weil man mit dem Finanzamt klären wolle, ob eine Verpflichtung bestehe oder nicht, lasse darauf schließen, dass das spätere Verhalten nicht treuwidrig sei.

Der Bundesgerichtshof hat jedenfalls vermieterefreundlicher Weise entschieden, dass Mieter sich an ihre Pflichten zu halten haben und ansonsten die fristlose Kündigung droht.

Das Urteil wurde vom Bundesgerichtshof am 15.06.05 unter dem Az.: XII ZR 291/01 gefällt. Es ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW 2005, Seite 2775 ff. Bei Interesse kann das Urteil auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe heruntergeladen werden.

Ein weiteres interessantes Urteil hat das Amtsgericht Leipzig gefällt:

Das Amtsgericht Leipzig hatte darüber zu befinden, ob die Betriebskostenabrechnung für Wohnraum in einem gemischt genutzten Gebäude

formell fehlerhaft ist bzw. noch nachgebessert werden kann, wenn die Aufteilung in gewerblich und privat genutzte Wohneinheiten nicht erfolgt ist.

Der Klage lag ein durchaus üblicher Sachverhalt zugrunde:

Ein Gebäude wurde gemischt genutzt, das heißt es gab dort Gewerbeeinheiten und Privatwohnungen.

Entsprechend der ständigen Rechtsprechung müssen bei Nebenkostenabrechnungen die Gewerbeeinheiten vorab erfasst werden.

Dies ist in den Abrechnungen für die Wohnungen auszuweisen.

Erfolgt eine Vorababrechnung nicht, so ist die Betriebskostenabrechnung formell rechtsfehlerhaft.

Sie kann dann auch nicht nach Ablauf der Jahresfrist nachgebessert werden.

Dies gilt dann nicht, wenn es durch die unterlassene Abrechnung auf keinen Fall zu Nachteilen für die Mieter kommen kann, was zum Beispiel der Fall sein kann, wenn im Haus eine Anwaltskanzlei (die nur tagsüber und an den Wochenenden gar nicht) betrieben wird.

Sobald jedoch irgendwelche Mehraufwendungen für Nebenkosten nur denkbar sind, sind diese bei der Abrechnung auf jeden Fall vorweg abzurechnen, so dass ansonsten die Abrechnung nicht wirksam ist, der Fehler nicht mehr geheilt werden kann und eine etwaige Nachzahlung damit nicht verlangt werden kann.

Das Urteil des Amtsgerichts Leipzig datiert auf den 03.01.06, hat das Az.: 161 C 6725/05 und ist veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2006, Seite 96.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Entscheidungen weitere Informationen benötigen, stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit diesen Entscheidungen einige interessante Anregungen übermittelt zu haben.