

Mandantenrundsreiben vom 08.12.2006

Sehr geehrte Mandanten,

im 4. Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende interessante Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren:

Mit einem wiederum bahnbrechenden Urteil hat der Bundesgerichtshof die bisherige ständige Rechtsprechung zur Geltendmachung von Nachforderungen auf die Betriebskostenabrechnung klargestellt:

In seinem Urteil vom 05.07.06, Az.: VIII ZR 220/05, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Vermieter die Verspätung der Abrechnung von Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB dann nicht zu vertreten hat, wenn ihm die für die Abrechnung notwendigen Unterlagen innerhalb der entsprechenden Frist nicht vorliegen.

Für den Fall, dass die Unterlagen ihm dann später zugehen, hat er innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses die Nachforderung zu erheben.

Der Bundesgerichtshof stellt dabei insbesondere den Fall klar, dass dem Vermieter die Grundsteuerbescheide des Finanzamts nicht rechtzeitig zugehen.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die Betriebskosten für die Jahre 1998 – 2001 bereits abgerechnet. Die Grundsteuerbescheide des Finanzamts mit Nachforderungen für die Jahre 1998 – 2000 gingen dem Vermieter dann am 05.12.02 zu.

Bisher war die ständige Rechtsprechung so, dass der Vermieter den Anspruch auf Nachzahlung verloren hat, wenn er eine Nachforderung insoweit nicht vorbehalten hat.

Im vorliegenden Fall jedoch stellt der Bundesgerichtshof klar, dass es im Wesentlichen nur darauf ankommt, wann der Grundsteuerbescheid dem Vermieter zugegangen ist.

Dabei stellt der Bundesgerichtshof auch noch einmal klar, dass eine Nebenkostenabrechnung nach dem sog. Abflussprinzip zu erstellen sei.

Das heißt, dass die Kosten in dem Jahr anzusetzen sind, in dem sie tatsächlich bezahlt worden sind.

Das Urteil kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 28.06.06 gefällt.

In dem Verfahren ging es um die Frage, ob übermäßiges Rauchen in der Wohnung zum Schadensersatz verpflichte oder noch zur obligatorischen Nutzung gehöre.

Der Bundesgerichtshof hat festgesetzt, dass ein Schadensersatzanspruch des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigung der Wohnung durch Tabakkonsum grundsätzlich nur dann gegeben sei, wenn im Mietvertrag ausgeschlossen sei, dass in der Wohnung Tabak konsumiert werden dürfe.

Solche Rauchverbote sind nicht so ungewöhnlich, wie dies auf den ersten Blick scheinen mag:

Beispielsweise bei der Anmietung von Hotelzimmern oder beim Abschluss von Mietverträgen über Ferienwohnungen wird regelmäßig die Frage aufgeworfen, ob es sich um eine Raucher- oder eine Nichtraucherwohnung handele.

In Fällen, in denen solche Regelungen ausdrücklich aber nicht getroffen sind, kann ein Schadensersatzanspruch grundsätzlich nicht auf erhöhten Tabakkonsum des Mieters in der Wohnung gestützt werden.

Im vorliegenden Fall war es so, dass der Mieter die Wohnung besenrein aber mit vergilbten Wänden zurückgegeben hat. An den Wänden waren deutliche Spuren von Nikotinkondensat festzustellen.

Dies hat den Bundesgerichtshof jedoch nicht dazu veranlasst, hier Schadensersatzansprüche zuzuerkennen. Auch ein Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB (deliktsrechtlicher Anspruch wegen Eigentumsverletzung) wurde nicht zuerkannt.

Grundsätzlich gehöre es nämlich zum normalen Gebrauch der angemieteten Wohnung, dass darin geraucht werden dürfe (gegebenenfalls auch „kettegeraucht“).

Aus diesem Grunde wurde ein Schadensersatzanspruch verneint.

Das Urteil vom 28.06.06, Az.: VIII ZR 124/05, ist u. a. veröffentlicht in der NJW 2006, Seite 2915 ff.

Ein weiteres sehr interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Zwangsvollstreckung auf Herausgabe einer Wohnung gem. § 885 ZPO gefällt.

Wenn ein Mieter seine Miete nicht zahlt, wird regelmäßig eine fristlose Kündigung erklärt. Im Nachgang wird dann ein Räumungsprozess geführt. Bereits der Prozess führt aufgrund des nicht unerheblichen Streitwerts zu einer erheblichen Kostenbelastung des Vermieters.

Noch schlimmer wird es dann, wenn die Wohnung, nachdem ein Urteil vorliegt, durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden muss.

In diesem Fall ist es nicht unüblich, dass Gerichtsvollzieher Kosten zwischen € 3.000,00 - € 4.000,00 anfordern, bevor hier eine Zwangsvollstreckung durchgeführt wird.

Hier ist nunmehr eine Änderung in Sicht:

Der Bundesgerichtshof hat nämlich entschieden, dass der Gläubiger die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränken kann, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht ausübt. In einem solchen Fall muss er zwar grundsätzlich dafür sorgen, dass die dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen ordnungsgemäß aufgehoben werden.

Eine Räumung durch den Gerichtsvollzieher ist dann jedoch nicht mehr vorzunehmen.

Die Kosten wurden dann im vorliegenden Fall von einem angeforderten Vorschuss von € 3.000,00 auf € 400,00 reduziert.

In Fällen, in denen zum Beispiel noch Kellerräume zur Verfügung stehen, bietet sich die vom Bundesgerichtshof aufgezeigte Möglichkeit durchaus an, um hier Kosten zu sparen.

Der Bundesgerichtshof hat den Beschluss am 17.11.05 gefasst. Das Aktenzeichen lautet 1 ZB 45/05.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der NJW 2006, 848.

Schließlich möchten wir noch über ein interessantes Urteil des Landgerichts Karlsruhe berichten:

Nachdem der Bundesgerichtshof in etlichen Fällen entschieden hat, dass Schönheitsreparaturklauseln mit festen Fristenplänen unwirksam sind, stellt sich die Frage, was passiert, wenn der Mieter gleichwohl Schönheitsreparaturen durchgeführt hat.

Hier nun gibt es in der Rechtsprechung eine erhebliche Tendenz dahingehend, dass dem Mieter ein Ersatzanspruch für die gehaltenen Aufwendungen zuerkannt wird.

Das Landgericht Karlsruhe hat in einem rechtskräftigen Urteil entschieden, dass der Mieter einen Anspruch nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen kann.

Das Landgericht hat festgestellt, dass wenn der Mieter nach Vertragsende im Vertrauen auf seine vertraglichen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag ohne Kenntnis der Unwirksamkeit der formularvertraglichen Absetzung der Schönheitsreparaturpflicht Renovierungsarbeiten durchführt, er den Ersatz seiner Aufwendungen aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen kann.

Das Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 28.04.06, Az.: 9 S 479/05, ist u. a. veröffentlicht in der NJW 2006, 1983 ff.

Wir hoffen, Sie mit diesen Urteilen über interessante Themen informiert zu haben.

Sollten Sie zu weiteren Themen Fragen haben, stehen wir selbstverständlich jederzeit gern zu Ihrer Verfügung.