

Mandantenrundsreiben Mietrecht 3. Quartal 2016 vom 01.11.2016

Sehr geehrte Mandanten,

auch für das 3. Quartal d. J. möchten wir Sie gerne über einige aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung informieren.

In einer Entscheidung zum Betriebskostenrecht hat der Bundesgerichtshof seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben.

In dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 93/15, wurde folgender Fall entschieden:

Die Parteien stritten darüber, ob ein Vorwegabzug von bestimmten Kosten dem Mieter in der Abrechnung zu erläutern ist oder nicht.

Dies hatte der Bundesgerichtshof mehrfach, so u. a. mit dem Urteil des 8. Senats, NJW 2007, 1959, zuletzt noch so entschieden.

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nunmehr aufgegeben.

Nunmehr genügt es zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Angabe der Gesamtkosten, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er dann auf die Wohnungsmiete der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

Das gilt auch dann, wenn der Vermieter den Gesamtbetrag um solche Kosten bereinigt hat, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Eine Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr.

Im entschiedenen Fall wurde eine Mehrhauswohnanlage durch zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung versorgt. Darüber hinaus verfügte die Gesamtanlage über einen zentralen Müllplatz. Bei den Positionen wurden die Gesamtquadratmeter der Wohnanlage angesetzt und durch nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude verteilt.

Diesen Rechenschritt gab die Verwaltung bei der Abrechnung jedoch nicht an. Die Mieter rügten daraufhin einen formellen Fehler.

Tatsächlich kam der Bundesgerichtshof unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung zum Ergebnis, dass ein formeller Fehler in Fällen wie dem vorliegenden nicht anzunehmen sei, so dass die Vermieter im Ergebnis Recht bekamen.

Im Ergebnis bedeutet das, dass ein Vorwegabzug weder erläutert noch begründet werden muss.

Es muss sich nur bei der Belegeinsicht hinterher nachvollziehen lassen, wie der Vorwegabzug vorgenommen wurde.

Ein formeller Fehler liegt jedenfalls dann, wenn der Vorwegabzug nicht erläutert wurde, nicht mehr vor.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Neue Juristische Wochenschrift 2016, Seite 866.

Es kann auch von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 10.02.2016 zum Aktenzeichen VIII ZR 137/15 gefällt.

Im dort entschiedenen Fall ging es um die Frage, wie die formularmäßige Übertragung von Betriebskosten auf den Mieter möglich ist.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter, auch wenn dies formularmäßig geschehe, genüge, dass vereinbart werde, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat.

Ein Auszug aus der Betriebskostenverordnung müsse nicht beigelegt werden. Auch eine ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 S. 2 BGB bzw. die Betriebskostenverordnung reiche aus, um die Tragung der Betriebskosten zu definieren.

In dem entschiedenen Fall war es so, dass im Mietvertragsformular, obwohl bereits die neue Betriebskostenverordnung vereinbart war, noch Bezug auf die zweite Berechnungsverordnung („die jeweils aktuelle Fassung“) genommen worden war.

Wie dargestellt, war diese bei Abschluss des Mietvertrages bereits außer Kraft getreten.

Die Mieter standen nunmehr auf dem Standpunkt, dass sie überhaupt keine Nebenkosten zu zahlen hätten, weil die Vereinbarung unwirksam sei.

Dieser – etwas kuriosen – Auffassung hat der Bundesgerichtshof eine deutliche Absage erteilt.

Das Urteil vom 10.02.2016, Az.: VIII ZR 137/15, ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW 2016, 1308.

Es kann ebenfalls auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein Urteil des Bundesgerichtshofs zum WEG-Recht informieren.

Am 29.01.2016 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit solchen Forderungen aufrechnen kann, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt worden sind.

Dies war bislang schon ständige Rechtsprechung insbesondere der Instanzgerichte.

Der Bundesgerichtshof hat das Thema noch einmal klargestellt.

Begründet hat der Bundesgerichtshof sein Urteil vom 29.01.2016, Az.: V ZR 97/15, damit, dass die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorschüsse zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr zur Verfügung stehen müssen. Es könne nicht darauf ankommen, ob der jeweilige Eigentümer der Auffassung sei, die beschlossenen Wirtschaftspläne seien richtig oder nicht.

Diesem Prinzip hätten sich etwaige Vorstellungen der Eigentümer unterzuordnen.

In dem genannten Urteil hat der Bundesgerichtshof darüber hinaus noch entschieden, dass der Verwalter, wenn ein Eigentümer ihn anweise, von einer erteilten Einzugsermächtigung nur in einer Höhe Gebrauch zu machen, die unterhalb der nach Wirtschaftsplan ausgewiesenen Hausgeldvorauszahlung liegt, die Lastschriftvereinbarung kündigen könne und auch keine Lastschrift mehr einziehen müsse.

Es sei dem Verwalter nicht zumutbar, hier auf jegliche Bedenken einzelner Eigentümer im Einzelnen einzugehen.

Das Urteil ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2016, Seite 244, und kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Entscheidungen noch Fragen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Ansonsten hoffen wir, Ihnen mit den vorliegenden Ausführungen einige interessante Urteile näher gebracht zu haben.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.