

Mandantenrundsreiben vom 13.06.2006

Sehr geehrte Mandanten,

im 2. Quartal dieses Jahres hat es wieder einige interessante Urteile gegeben, über die wir Sie wie folgt unterrichten möchten:

Das 1. Urteil, über das wir berichten möchten, behandelt eine Frage, die im Mietrecht immer wieder eine Rolle spielt:

Der Bundesgerichtshof hatte sich in seiner Entscheidung vom 08.03.2006, Az.: VIII ZR 78/05 mit zwei für das Mietrecht sehr maßgeblichen Fragen zu beschäftigen.

Hintergrund waren Rechtsfragen im Zusammenhang mit einer Betriebskostenabrechnung.

Der Bundesgerichtshof hatte sich dabei zum einen mit der Frage zu beschäftigen, ob bei einem gemischt genutzten Objekt ein Vorwegabzug der Gewerbeeinheiten erforderlich ist.

Zum zweiten hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage zu beschäftigen, ob der Mieter bei preisfreiem Wohnraum Anspruch auf Übersendung von Belegkopien hat.

Der Bundesgerichtshof hat zu beiden Fragen – wenn man die bisherige Rechtsprechung zugrunde legt – recht überraschende Ergebnisse ausgeurteilt:

Zum ersten hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Vorwegabzug der Gewerbeeinheiten bei der Betriebskostenabrechnung von gemischt genutzten Objekten nur ausnahmsweise, nämlich dann erforderlich ist, wenn sich aus der gewerblichen Nutzung eine ins Gewicht fallende Mehrbelastung der Wohnraummieter ergebe.

Der Bundesgerichtshof hat mit seiner Entscheidung die bisher wohl überwiegende Rechtsprechung aufgehoben.

Bei gemischt genutzten Objekten handelt es sich um solche Objekte, in denen nicht nur Einheiten zum Zwecke der Wohnraumnutzung, sondern eben auch zum Zwecke der gewerblichen Nutzung vermietet werden.

Bislang war es so, dass bei derartigen Objekten grundsätzlich ein Vorwegabzug der Betriebskosten, die auf die gewerblich genutzten Einheiten entfielen, erforderlich war. Nur ausnahmsweise, dann nämlich, wenn der Vermieter substantiiert darlegen und beweisen konnte, dass eine Benachteiligung für den Mieter nicht ersichtlich ist, durfte auf den Vorwegabzug verzichtet werden. Dies war zum Beispiel der Fall, wenn eine zuvor als Büro genutzte Wohnung im Objekt im Abrechnungszeitraum leer stand, so dass hier keine Verbrauchskosten anfallen konnten, sondern die leerstehende Einheit nur (und damit zugunsten der Mieter) an den Grundkosten beteiligt wurde.

Ansonsten war grundsätzlich ein Vorwegabzug vorzunehmen.

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nunmehr aufgehoben.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs ist ein Vorwegabzug grundsätzlich nicht vorzunehmen. Nur ausnahmsweise dann, nämlich wenn die Umlage der Betriebskosten für die gewerblich genutzten Einheiten auf die Mieter eine erhebliche Mehrbelastung nach sich zieht, ist ein Vorwegabzug vorzunehmen.

Als Regelbeispiel dürfte hier davon ausgegangen werden, dass etwa beim Betrieb eines Friseursalons (Stichwort: hoher Wasserverbrauch) oder einer Gaststätte mit hohem Strom- und Heizverbrauch ein Vorwegabzug vorzunehmen ist. Insbesondere bei als Büroräumen genutzten Einheiten ist jedoch zukünftig ein Vorwegabzug nicht mehr vorzunehmen.

Dies erleichtert die Abrechnungspraxis in ganz erheblicher Weise.

Insbesondere die Tatsache, dass auch eine Beweislastkehr eingetreten ist (nunmehr muss der Mieter nachweisen, dass es zu einer erheblichen Mehrbelastung gekommen ist!) zeigt, dass hier eine Tendenz des Bundesgerichtshofs zu vermietetfreundlicher Rechtsprechung fortgesetzt wird. Darüber hinaus bringt das Urteil eine erhebliche Erleichterung mit sich. Den Mietern wird zukünftig ein „Scheinargument“, mit dem bislang regelmäßig gegen berechnete Betriebskostennachforderungen zu Felde gezogen wurde, abgeschnitten.

Das Urteil ist daher aus Vermietersicht deutlich zu begrüßen.

Zum zweiten hat der Bundesgerichtshof in der zitierten Entscheidung ausgeurteilt, dass der Mieter von preisfreiem Wohnraum gerade keinen Anspruch auf die Fertigung von Belegkopien mehr hat.

Bislang war es so, dass dem Mieter insbesondere dann, wenn die Zurkenntnisnahme etwaiger Belege nur sehr problematisch möglich war, der Anspruch auf die Fertigung von Belegkopien zugebilligt wurde.

Insbesondere dann, wenn der Mieter die Abrechnungsunterlagen durch seinen Anwalt prüfen lassen wollte, war es bislang so, dass er Anspruch auf die Fertigung von Belegkopien gegen Zahlung des entsprechenden Entgeltes (€ 0,25 - € 0,50 pro Kopie) verlangen konnte.

Mit dieser Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof ebenfalls gebrochen.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs hat der Mieter keinen Anspruch mehr.

Der Bundesgerichtshof meint, dass dem Interesse des Mieters an einer Überprüfung der Abrechnung im Regelfall bereits dadurch Rechnung getragen wird, dass er vom Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege verlangen kann. Dabei könne er sich – soweit erforderlich – fachkundiger Hilfe bedienen.

Das heißt, dass der Mieter zukünftig seinen Anwalt zur Belegeinsicht mitzubringen hat.

Der Bundesgerichtshof lässt nur dann eine Ausnahme zu, wenn die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters dem Mieter nicht zugemutet werden kann. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Hausverwaltung mehrere 100,00 km vom verwalteten Objekt entfernt sitzt und die Belege dort aufbewahrt werden.

Im Regelfalle, das heißt, wenn die Hausverwaltung vor Ort sitzt, kann der Mieter sich nun zukünftig zusammen mit seinen Beratern in die Räume der Hausverwaltung bzw. des Eigentümers begeben, sich dort die Unterlagen ansehen und dann auf der Grundlage dieser Einsicht entscheiden, ob er gegen die Betriebskostenabrechnung vorgehen will.

Das Urteil kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter dem Az.: VIII ZR 78/05 heruntergeladen werden. Es ist veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift NJW 2006, Seite 1419 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof zu der Frage verkündet, ob der Vermieter einen Betrag von der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses für eine mögliche Betriebskostennachforderung einbehalten darf.

Der Bundesgerichtshof hat diese bislang streitig diskutierte Frage dahingehend entschieden, dass der Vermieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, einen Teil der Kautions zurückbehalten darf, wenn mit Betriebskostennachforderungen zu rechnen ist.

Der Bundesgerichtshof hat dies damit begründet, dass die Mietkautions auch noch nicht fällige Ansprüche aus dem Mietverhältnis sichere.

Für die zu erwartende Betriebskostennachforderung darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkautions einbehalten.

Die Kautions sei nach Vertragsende erst nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist zur Rückzahlung fällig. Die Länge dieser Frist hänge von den Umständen des Einzelfalls ab. Sie betrage im Regelfall zwischen 3 und 6 Monaten.

Der umfassende Sicherungszweck einer Mietkautions erstrecke sich dabei auch auf etwaige Nachforderungen noch ausstehender Betriebskostenabrechnungen.

Dies gelte im preisfreien Wohnraum jedenfalls dann, wenn es keine andere Vereinbarung zwischen den Parteien gebe.

Der Vermieter sei aber gehalten, den einbehaltenen Betrag spätestens zum Ablauf der Abrechnungsfrist aus § 546 Abs. 3 Satz 2 BGB vorzunehmen. Danach seien Nachforderungen ausgeschlossen.

Für diesen Fall liege kein Zurückbehaltungsrecht an der Kautions mehr vor.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs klärt die bisherigen kontrovers diskutierten Fragen dem Grunde nach. Allerdings ist die Frage, was mit einem verpfändeten Sparguthaben passiert, nicht geklärt. Möglicherweise ist hier, insbesondere wenn das verpfändete Sparguthaben die zu erwartende Nachforderung ganz erheblich übersteigt, der Austausch gegen ein angemessenes Bankaval möglich.

Es steht zu erwarten, ob der Bundesgerichtshof auch diese Frage demnächst endgültig klären wird.

Die vorgenannte Entscheidung hat das Az.: VIII ZR 71/05. Sie veröffentlicht u. a. in der Zeitschrift WuM 2006, 197 und in der Zeitschrift InfoM 2006, 64. Sie kann aber auch unter dem vorgenannten Aktenzeichen von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein weiteres interessantes Urteil des Bundesgerichtshofs informieren.

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, mit welchem Zeitpunkt die mietrechtliche Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt.

Grundsätzlich beginnt nach dieser Vorschrift die Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache in 6 Monaten. Verjährungsbeginn ist grundsätzlich die Rückgabe.

Streitig war bislang jedoch, ob dies auch dann gilt, wenn die Rückgabe vor Beendigung des Mietvertrages erfolgt.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr klargestellt, dass es keinen Unterschied macht, ob die Rückgabe der gemieteten Räume vor oder nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt.

Die Regelung des § 548 BGB stellt bereits ihrem Wortlaut nach ausdrücklich auf die Rückgabe ab. Eine Differenzierung nach der Frage, ob der Mietvertrag bereits beendet ist oder nicht, wird nicht vorgenommen. Da diese gesetzliche Regelung eindeutig ist, wird auch, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist, hinsichtlich des Verjährungsbeginns auf den tatsächlichen Eintritt der Rückgabe abgestellt.

Damit ist für den Hausverwalter wichtig, dass, wenn er die Wohnung vor Beendigung des Mietverhältnisses zurücknimmt, die Verjährungsfristen entsprechend notiert werden.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs hat das Az.: VIII ZR 23/05. Es kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Veröffentlicht ist es u. a. in der Zeitschrift NJW 2006, Seite 1588 ff.

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

Wir hoffen im Übrigen, Ihnen mit den dargestellten Entscheidungen einige interessante Fragen näher gebracht zu haben.

