

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 5 – 25. November 2014

> Umlage von Kosten auf Mieter von Einkaufszentren

BGH, Urteil vom 10.09.2014, Az.: XII ZR 56/11

Mit diesem Urteil bestätigt der Bundesgerichtshof seine Auffassung zur Umlage von Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen sowie zur Umlage von Centermanagement-Kosten auf den Mieter.

Der Bundesgerichtshof bekräftigt in seinem Urteil, dass die Umlage von „Verwaltungskosten“ auf den Mieter in einer formularvertraglichen Klausel zulässig ist, auch wenn die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung enthält. Im Gegensatz dazu ist es im Rahmen einer formularvertraglichen Klausel nicht zulässig, dem Mieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ohne höhenmäßige Begrenzung aufzuerlegen. Die Umlage von Kosten des Centermanagements ist insbesondere in den Fällen, in denen auch Kosten der Verwaltung auf den Mieter umgelegt werden, nur dann wirksam, wenn die Kosten des Centermanagements näher aufgeschlüsselt werden.

Fazit: Das dargestellte Urteil zeigt wieder einmal, dass Vorschriften in Mietverträgen zur Umlage von Kosten auf den Mieter einer sorgfältigen Gestaltung bedürfen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Vermieter auf seinen Kosten sitzenbleibt.

> Betriebskostennachzahlung per Urkundsklage einfordern

BGH, Urteil vom 22.10.2014, Az.: VII ZR 41/14

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass eine Betriebskostenabrechnung eine Urkunde im Sinne des § 592 ZPO ist. Danach kann das Gericht ohne mündliche Verhandlung und allein unter Berufung auf die vorgelegten Urkunden eine Entscheidung treffen.

Der Bundesgerichtshof erleichtert damit die gerichtliche Einforderung der ausstehenden Betriebskostennachzahlungen von säumigen Mietern. Der Vermieter muss nur noch den Mietvertrag und die Abrechnung als Beweismittel im gerichtlichen Verfahren vorlegen. Gelingt es dann dem Mieter nicht, die Betriebskostenabrechnung durch Vorlage von Urkunden zu Fall zu bringen, wird der Mieter zur Zahlung vorläufig verurteilt. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, im Wege eines sogenannten Nachverfahrens die Forderung wie gewohnt zu bestreiten.

Fazit: Gerade für Mieter war es lukrativ, die Betriebskostenabrechnung einfach zu bestreiten und den Vermieter auf den gerichtlichen Prozess mit all seinen Beweisstücken und Nachteilen zu verweisen. Dieses Prinzip wird nun genau herumgedreht. Der Vermieter kommt schnell zu einem vollstreckungsfähigen Titel und hat die Aussicht, dass der Mieter – sei es wegen Zeit- oder Geldmangels – nicht in das Nachverfahren geht.

> Kleine Ursache – große Wirkung: Falsch eingetragene Rangvermerke

BGH, Urteil vom 20.02.2014, Az.: V ZB 179/13

In dieser Entscheidung differenziert der Bundesgerichtshof zwischen (nur) verfahrensrechtlich falsch eingetragenen Rangvermerken und solchen, die auf materiell-rechtlichen Rangvereinbarungen beruhen. Wird das Rangverhältnis nur verfahrensrechtlich falsch eingetragen, gilt die gesetzliche Rangfolge nach der Reihenfolge der Eintragungen.

In der Entscheidung hatte sich das Gericht mit einem Rangverhältnis zwischen zwei Belastungen auseinanderzusetzen. In dem Fall waren zwei Belastungen objektiv mit falschen Rangvermerken in das Grundbuch eingetragen worden. Für das Gericht stellte sich die Frage des richtigen Ranges. Da alle an der Urkunde Beteiligten die Bewilligungen abgegeben hatten, lag eine Rangvereinbarung vor. Wäre nur eine einseitige Rangbestimmung erfolgt (d.h. nur der Beteiligte, dessen Recht betroffen ist, bewilligt), wäre der § 879 BGB zur Anwendung gekommen. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Reihenfolge der

Eintragungen für das Rangverhältnis anzuwenden gewesen wäre (auch wenn die Parteien dies eventuell anders wollten).

Fazit: Es lohnt sich, das Augenmerk auch auf vermeintliche Kleinigkeiten zu richten. Sofern möglich, sollten im Rahmen von Beurkundungen Rangvereinbarungen unter Beteiligung aller Beteiligten getroffen werden, um ggf. ungewollte Rechtsfolgen zu vermeiden.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25
+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 25. November 2014

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.