

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 4 – 23. Februar 2016

### > BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

**BGH, Urteil vom 20.1.2016, Az.: VIII ZR 93/15**

Überraschend ändert der BGH seine als gefestigt angesehene Rechtsprechung zur formellen Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung. Es müssen zukünftig nicht mehr die angefallenen Gesamtkosten angegeben werden, wenn der Vermieter diesen Betrag um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat.

Gestützt wird die Entscheidung auf das Interesse des Vermieters, die Betriebskostenabrechnung nicht zu überfrachten und den Verwaltungsaufwand hierzu in vertretbaren Grenzen zu halten. Das Interesse des Mieters, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich und nicht mit unnützen Informationen überlastet sein soll, sei gleichlaufend. Der BGH stellt dabei darauf ab, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zusteht und er auf diesem Wege bei Interesse weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen könne. Ob der Vermieter den zugrunde gelegten Gesamtbetrag zutreffend ermittelt hat, sei ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann.

**Fazit:** Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des BGH setzt sich unter ausdrücklicher Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung für eine Betriebskostenabrechnung „light“ ein. Ob der für gewerbliches Mietrecht zuständige XII. Senat des BGH dieser Rechtsprechung folgt, muss abgewartet werden. Die nun zugelassene Erleichterung hilft nur auf den ersten Blick. Die Richtigkeit der Berechnung wird intransparent und die Kontrolle wird aufwendiger für den Mieter.

### > Städtebauliche Verträge – Indirekter Druck auf Gemeinden zulässig

**BGH, Urteil vom 02.10.2015, Az.: V ZR 307/13**

Nach Ansicht des BGH verstoßen Gestaltungen in städtebaulichen Verträgen, die für den Fall des Ausbleibens einer bestimmten Bauleitplanung negative Konsequenzen für die Gemeinde regeln, nicht gegen das Koppelungsverbot und sind zulässig.

Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien die Änderung des Bebauungsplanes zur Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit gemacht. Da die Änderung ausblieb, trat keine Fälligkeit ein. Die Gemeinde klagte danach auf Erfüllung. Grundsätzlich verstoßen vertragliche Zusagen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder abzuändern, gegen das sog. „Koppelungsverbot“ des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB und sind nichtig (§ 134 BGB). Hierdurch werde der Planabwägungsvorgang der Bauleitplanung unzulässig verkürzt.

Allerdings liege eine solche Verkürzung selbst dann nicht vor, wenn das Ausbleiben einer bestimmten Bauleitplanung zu Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen gegen die Gemeinde führt oder die Fälligkeit des Kaufpreises ausbleibt. Dies sei im Interesse eines „redlichen Grundstücksverkehrs“ zulässig und nur „indirekter Zwang“.

**Fazit:** Ob monetäre Nachteile tatsächlich keinerlei Auswirkungen auf die Planabwägung haben, mag dahinstehen. Derartige Gestaltungen sind jedenfalls zulässig. Städtebauliche Verträge sind bei der Quartierentwicklung zwischenzeitlich die Regel. Bei der zulässigen Gestaltung ist im Interesse der öffentlichen Hand und der Erwerber jedoch Vorsicht walten zu lassen, um keine (ungewollt) angreifbaren Gestaltungen zu schaffen.

**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 &amp; 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, 23. Februar 2016**

**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.