

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 8 – 19. April 2016

> Vereinbarte Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist!

BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 152/15

Der Bundesgerichtshof traf nun erstmalig eine Entscheidung zu der Frage, ob vereinbarte Abrechnungsfristen in Gewerbemietverträgen auch einen Ausschluss der Geltendmachung beinhalten. Hierbei widerspricht sich der BGH aber selbst!

In einem Mietvertrag war zur Abrechnung der Heizkosten geregelt: "Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. (...)". Die Heizperiode lief gemäß Mietvertrag vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Am 30.10.2012 übermittelte der Vermieter die Heizkostenabrechnung 2011/2012. Der Mieter will die Nachzahlung nicht begleichen, weil er die Abrechnung für verfristet hält.

Der BGH sieht dies hier anders! Die Parteien hätten zwar eine Abrechnungsfrist vereinbart, nicht hingegen eine Ausschlussfrist. Bereits der Wortlaut der Klausel spräche dafür, dass dort nur Regelungen über eine Abrechnungsfrist und nicht zugleich über Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen worden seien. Hieran ändere auch der Wortlaut „... spätestens ...“ nichts. Eine andere Auslegung entspräche nicht dem Verständnis redlicher und verständiger Vertragsparteien, die die Interessen beider Seiten angemessen in den Blick nehmen. Der Mieter erhält durch diese Klausel lediglich die Möglichkeit, vom Vermieter eine Abrechnung ab dem Ablauf der Frist (Abrechnungsreife) zu verlangen. In seinen Urteilen zu den starren Fristen (ausgehend von BGH, Az.: VIII ZR 361/03) anlässlich einer Schönheitsreparaturklausel hat der BGH das „... spätestens ...“ völlig anders interpretiert. Hier habe der Vermieter dem Mieter feste Termine vorgegeben, von denen er nicht abweichen kann. Freilich ist „... spätestens ...“ genau so auszulegen.

Fazit: Wieder eine Entscheidung des BGH, die zeigt, wie wichtig es ist, vor jedem Mietvertragsabschluss genau zu prüfen, welche neuen Erkenntnisse es zum Gewerberaummietrecht gibt. Nur wer hier auf dem aktuellen Stand ist, kann seinen vertraglichen Regelungen vertrauen.

> Umlage „der Betriebskosten“ auf den Mieter genügt

BGH, Urteil vom 10.02.2016, Az.: VIII ZR 137/15

Der BGH stellt mit seiner Entscheidung klar, dass zur Umlage der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag genügt, nach welcher dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Gemäß dem BGH ist auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Kosten vereinbart.

Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, in welchem per Formularmietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung vereinbart wurden. Der BGH stellt zum einen fest, dass es keine Auswirkung hat, dass die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Betriebskostenverordnung bereits bei Abschluss des Mietvertrages schon nicht mehr in Kraft war.

Zum anderen hebt er aber auch hervor, dass der Begriff der Betriebskosten seit langem gesetzlich definiert ist und durch die Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten in einer hierzu ergangenen Verordnung und dem darin enthaltenen Betriebskostenkatalog erläutert wird. Zudem ist es auch seit Jahrzehnten allgemein üblich, in Mietver-

Immobilien-Streiflicht

tragen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach den genannten Definitionen umlagefähig sind. Angesichts dessen folgert der BGH nun, dass der Begriff „der Betriebskosten“ in einem Wohnraummietvertrag grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung bedarf, da er als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich ist.

Fazit: Es ist darauf zu achten, dass es durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag nicht zu Unklarheiten darüber kommt, ob „Betriebskosten“ im Sinne sämtlicher umlegbarer Betriebskosten oder nur einzelner Betriebskostenarten gemeint sind, so dass der Umfang von Ergänzungen sorgfältig zu wählen ist. Trotz dieser für Vermieter beruhigenden Entscheidung, sollten Streitigkeiten über Betriebskosten durch eine entsprechende Ausgestaltung der Mietverträge vermieden werden.

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, 19. April 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.