

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 17 – 22. August 2017

> Eine Zufahrtsbeschränkung führt nicht automatisch zu einem Mietmangel

AG Reinbek, Urteil vom 02.06.2017, Az.: 14 C 955/16

Die nachträgliche Zufahrtsbeschränkung zu einem angemieteten Grundstück begründet nicht zwangsläufig eine Minderung der Miete. Dies gilt auch, wenn das Grundstück nicht mehr direkt mit dem Auto zugänglich ist.

Im vorliegenden Fall befindet sich der Eingang des angemieteten Grundstücks 80 m von der öffentlichen Straße entfernt. Das Grundstück ist durch eine Zuwegung erreichbar. Dabei handelt es sich um eine mit dem Auto befahrbare beschränkt öffentliche Straße nach § 3 Abs. 1 Nummer 4b des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Schon bei Abschluss des Mietvertrages befand sich vor der Zuwegung ein verschließbarer Sperrbalken, der jedoch stets offen war, so dass der Weg von dem Mieter zur Erreichung des Grundstücks benutzt werden konnte. Der Mietvertrag enthielt keine Vereinbarung darüber, dass das Grundstück mit dem Auto angefahren werden kann. Die Stadt beschränkte nachträglich die Zufahrt zu der Zuwegung. Folglich war es dem Mieter nicht mehr möglich, das Grundstück mit dem Pkw anzufahren.

Nach der Entscheidung des AG Reinbek führt die nachträgliche Beschränkung der Zufahrt zu keinem Mietmangel, da sie nicht Gegenstand einer ausdrücklichen oder konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung über die Mietsache ist. Für die Annahme einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung reicht es nicht aus, dass eine Partei bestimmte Vorstellungen über die Befahrbarkeit der Zuwegung hatte, auch wenn diese der anderen Partei bekannt sind. Zur konkludent geschlossenen Beschaffenheitsvereinbarung wird der Umstand erst, wenn der Vermieter nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont erkennen musste, dass der Mieter die Zufahrt zum Grundstück als

maßgebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Gebrauch des Grundstücks ansieht und der Vermieter dem zustimmt. Hier fehlt es schon an einer Zustimmung des Vermieters. Darüber hinaus liegt nach der Rechtsprechung des BGH schon kein Mangel vor, wenn auch der Vermieter den „Umweltfehler“ ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Hier liegt die nachträgliche Beschränkung der Zufahrt nicht im Einflussbereich des Vermieters, weswegen er diesen Umstand auch nicht beseitigen könnte.

Fazit: Zur Vermeidung vorstehender Problematik sollten sowohl Mieter als auch Vermieter auf eine exakte Ausgestaltung des Mietvertrages bedacht sein. Insbesondere die Erschließung des Mietgegenstandes kann so über Regelungen im Mietvertrag sichergestellt werden.

> Betriebskosten: Weitere Absenkung der Mindestanforderungen

BGH, Urteil vom 19.07.2017 - VIII ZR 3/17

Der Bundesgerichtshof reduziert in seiner Entscheidung abermals die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Er verfolgt damit konsequent seine Auflockerungsrechtsprechung im Hinblick auf die Formalien einer Abrechnung weiter. Nach Ansicht des BGH ist eine Abrechnung bereits ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB (geordnete Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben und ggf. Beifügung von Belegen) entspricht.

Vorliegend ging es um zwei siebenseitige Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014, die die Berufungskammer für formell unzureichend erklärt hatte. Diese Abrechnungen enthielten auf der ersten Seite 15 Kostenpositionen, die zum Schluss addiert wurden. Die Nummern dieser Kostenpositionen wurden auf der nächsten Seite vier Rubriken (A - D) zugeteilt. Die Kostenpositionen von der ersten Seite wurden dabei nicht gesondert gekennzeichnet. Die Rubriken A bis D wurden sodann auf den folgenden Seiten als

Immobilien-Streiflicht

Gliederungsziffern 1 bis 4 bezeichnet. Zudem lauteten die Rubriken teilweise nicht einheitlich. Das Landgericht hat mit seinem Urteil die Zahlungsklage abgewiesen, jedoch die Revision ausdrücklich zugelassen. Der BGH hat den Rechtsstreit zwar aufgrund formeller Fehler des landgerichtlichen Urteils zurückverwiesen, äußerte sich jedoch dennoch auch zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung.

Nach seiner Auffassung sei es allein entscheidend, ob der Mieter in den Angaben der Betriebskostenabrechnung die zu verteilenden Kostenpositionen erkennen und auf ihn anteilig entfallende Kosten nachprüfen kann. Demnach muss die Betriebskostenabrechnung „nur“ den Anforderungen des § 259 BGB entsprechen. An die Einhaltung von dessen Voraussetzungen werden dabei keine strengen Anforderungen gestellt. Der BGH formuliert zudem folgende Mindestanforderungen an eine formell rechtmäßige Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten: (1) Zusammenstellung der Gesamtkosten, (2) Angaben und – bei Bedarf – Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel, (3) Berechnung des Mieteranteils sowie (4) Abzug der Vorausleistungen.

Fazit: Für den Vermieter bringt die Entscheidung bedingt Klarheit über die formellen Anforderungen an eine Abrechnung. Die Erstellung bleibt jedoch auch nach dieser Entscheidung eine nach wie vor komplizierte und fehleranfällige Angelegenheit. Aufgrund der Komplexität der Problematik bleibt sowohl die Erstellung als auch die Prüfung der Betriebskostenabrechnungen weiterhin spannend und anspruchsvoll.

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, 22. August 2017

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.