

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 19 – 19. September 2017

> Eine an den Verbraucherpreisindex gekoppelte Preisklausel muss in beide Richtungen wirken

LG Wuppertal, Urteil vom 24.11.2016, Az.: 7 O 139/15

Eine Indexklausel in einem Gewerberaummietvertrag ist unwirksam, wenn sie nur eine automatische Erhöhung, jedoch keine automatische Minderung der Miete vorsieht.

In diesem bereits schon etwas älteren Fall begehrte der Mieter die Feststellung der Unwirksamkeit der vereinbarten Indexklausel in dem vom Vermieter formulierten Gewerberaummietvertrag. In der Klausel heißt es: „Die Miete ändert sich automatisch zum 01.01. eines jeden Jahres, sofern sich der Verbraucherpreisindex (VPI) (für Jahr 2005 gleich 100 gesetzt), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand der bei der letzten Mietangleichung nach oben verändert hat.“ Die Preisgleitklausel sieht bei einer Indexveränderung also lediglich eine einseitige Mieterhöhung und keine Mietminderung vor. Die zwischen dem Vermieter und dem Mieter in dem zugrundeliegenden Gewerberaummietvertrag vereinbarte Wertsicherungsklausel stellt somit eine gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 Preisklauselgesetz unwirksame Klausel dar, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Da es sich um eine vom Gesetz ausdrücklich verbotene Klausel in einen vorformulierten Vertrag handelte, welche den Mieter erheblich benachteiligte, ist diese Klausel ohne Weiteres unwirksam.

Fazit: Eine absolut nachvollziehbare Entscheidung. Eine einseitige Benachteiligung des Vertragspartners wird in einem vorformulierten (Gewerbe-)Mietvertrag nicht akzeptiert. Allerdings können Indexklauseln eine Fülle weiterer Fallstricke enthalten, welche es im Auge zu behalten gilt.

> Dachbegrünungskosten sind keine umlagefähigen Betriebskosten, oder doch?

AG Köln, Urteil vom 01.03.2016, Az.: 206 C 232/15

Die Kosten der Dachbegrünung sind nicht zwangsläufig als Gartenpflegekosten und somit als umlagefähige Betriebskosten einzustufen – so jedenfalls urteilte das AG Köln.

Die Parteien streiten darum, ob die Kosten der Dachbegrünung als umlagefähige Gartenpflegekosten über die Betriebskostenabrechnungen aus den Jahren 2013 und 2014 zu Recht anteilig durch die Mieterin zu entrichten sind.

Das Amtsgericht Köln sieht zunächst die Begrünungskosten als mögliche Gartenpflegekosten an und führt aus, dass diese nach Nr. 10 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) als Kosten der Pflege und Unterhaltung einer Gartenanlage grundsätzlich umlagefähig sind. Für die Frage der Umlagefähigkeit ausschlaggebend ist allerdings nicht die Frage, ob die Mieter die Gartenfläche tatsächlich selbst nutzen können, sondern vielmehr, ob die gepflegte gemeinschaftliche Gartenfläche das Wohnanwesen insgesamt verschönert und deshalb geeignet ist, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern (so auch bereits der BGH im Urteil vom 26.05.2004 – VIII ZR 135/03). So wertet ein angrenzender Garten den Gesamteindruck bereits von außen auf. Betrachtet man hingegen die Begrünung auf dem Dach, verschönert diese ein Anwesen weder per se noch sorgt sie grundsätzlich für einen besonders gepflegten Eindruck. Entscheidend ist also, um welche Art der Begrünung es sich handelt und ob diese bzw. das Dach überhaupt eingesehen werden kann. Hierzu wurde im zu entscheidenden Fall seitens der Vermieterin nichts vorgebracht.

Fazit: Das Amtsgericht Köln folgt mit seinem Urteil der Rechtsprechung des BGH. Dabei lässt das Gericht allerdings offen, ob Dachbegrünungskosten generell nicht unter die umlagefähigen Betriebskosten fallen. Vielmehr macht es die Umlagefähigkeit daran fest, ob die Begrünung das Wohnanwesen insgesamt verschönert und die Wohn- und Lebensqualität erhöht. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass solche Kosten bei einem bewiesenen oder unstreitigen Vortrag des Vermieters sehr wohl umlagefähig wären.

Festzuhalten ist also: die Erstellung der Betriebskostenabrechnung bleibt nach wie vor eine heikle und fehleranfällige Angelegenheit.

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. September 2017

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.