

## **Aktuelle Rechtsprechung**

### **Rechtsprechung aus dem Jahre 2006:**

#### **BGH-Rechtsprechung:**

##### **Sach- und Haftpflichtversicherung als neue umlagefähige Betriebskosten (27.09.2006)**

###### Leitsatz:

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen (Urteil vom 27.09.2006-VIII ZR 80/06).

##### **Beteiligung des Erdgeschossmieters an den Aufzugskosten (20.09.2006)**

###### Leitsatz:

Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diese nicht unangemessen (Urteil vom 20.09.2006-VIII ZR 103/06).

##### **Zögerliche Betriebskostenabrechnung über Steuernachbelastung – Dreimonatsregel (05.07.2006)**

Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben. Rechnet der Vermieter über eine Grundsteuernachbelastung nicht nach dem Abflussprinzip (Betriebskosten im Jahr der Zahlung der Nachbelastung), sondern nach dem Leistungsprinzip ab (also bezogen auf das Steuerjahr), kann ob dieser Wahl des Vermieters die Beantwortung der Frage, welches Prinzip der Betriebskostenabrechnung zutreffenderweise zugrunde zu legen ist, offen bleiben (Urteil vom 05.07.2006-VIII ZR 220/05).

##### **Pflicht des Vermieters zur Tragung der Betriebskosten bei Leerstand (31.05.2006)**

###### Leitsatz:

Wenn die „kalten“ Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für

verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden.

Anmerkungen:

Dem Mieter ist es anzuraten, zu überprüfen, ob die Kosten eines etwaigen Leerstands in Abzug gebracht wurden.

**Vollstreckung einer Verurteilung zur Betriebskostenabrechnung (11.05.2006)**

Die Verurteilung eines Vermieters, eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, ist als Verurteilung zu einer nicht vertretbaren Handlung zu vollstrecken (Beschluss vom 11.05.2006 – I ZB 94/05).

**Keine Rückgewehr der Abschlagszahlungen wegen ausbleibender Betriebskostenabrechnung im laufenden Mietverhältnis (29.03.2006)**

Leitsatz:

In einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum kann der Mieter nicht die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen, wenn der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes abgerechnet hat. In diesem Fall ist der Mieter dadurch hinreichend geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht jedenfalls hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zusteht (Urteil vom 29.03.2006-VIII ZR 191/05).

**LG/KG-Rechtsprechung:**

**Darlegungs- und Beweislast des Vermieters bei über 10 %-iger Erhöhung der Betriebskosten (12.01.2006)**

Leitsatz:

Sind einzelne Positionen der Betriebskosten (hier: Bewachungskosten und Hauswartkosten) gegenüber dem Vorjahr jeweils über 10 % gestiegen, obliegt es dem Vermieter, dafür nachvollziehbare Gründe anzugeben. Legt der Vermieter die Gründe der Preissteigerung und deren Unvermeidbarkeit nicht im einzelnen dar, kann er – wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – diese Nebenkosten nur in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf die Mieter umlegen.

(KG Berlin, 12. Zivilsenat, Urteil vom 12.01.2006, 12 U 216/04)

Anmerkungen:

Für die Praxis ist dem Vermieter anzuraten, bei einer Preissteigerung von mehr als 10 % bereits in der Betriebskostenabrechnung zu erläutern, auf welche Gründe diese Preissteigerung zurückzuführen ist. Hierbei sollte gleichzeitig mitgeteilt werden, was für Anstrengungen der Vermieter unternommen hat,

diese Preissteigerung zu verhindern. Dies gilt nicht für Erhöhungen, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat wie z. B. die Erhöhung der Gaspreise.

Für den Mieter kann es ratsam sein, bei einer Preissteigerung von mehr als 10 %, sofern diese nicht erläutert ist, diese Betriebskostenpositionen zurückzuweisen und lediglich in Höhe der Kosten des Vorjahres zu bezahlen.

### **Betriebskostenabrechnung, Frist für Nachbesserung (29.04.2005)**

#### Leitsatz:

1. Werden in einer Nebenkostenabrechnung unterschiedlich große Grundflächen ausgewiesen, so ist dies erläuterungsbedürftig.
2. Leichte inhaltliche Mängel einer Abrechnung sind analog § 560 Abs. 2 BGB innerhalb von drei Monaten ab fristgerechter Beanstandung durch den Mieter vom Vermieter nachzubessern (LG Itzehoe, Urteil vom 29.04.2005, ZMR 2005, 540).

#### Anmerkungen:

Ein falscher Abrechnungsmaßstab führt nicht zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung. Es handelt sich nicht um einen (nur) materiellen Fehler, wenn bei Anwendung des Flächenmaßstabes die angegebenen Flächen falsch sind. Das Urteil unterscheidet zwischen nachbesserbaren leichten und nicht nachbesserbaren schweren inhaltlichen Mängeln. Hierfür gibt es keine sicheren Abgrenzungskriterien. Dennoch übersieht das Gericht, dass eine inhaltlich falsche Abrechnung stets berichtigt werden kann. Ob der Vermieter dann noch Nachforderungen geltend machen kann, hängt davon ab, ob die Berichtigung innerhalb oder außerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB erfolgt. Eine formell fehlerhafte Abrechnung wird erst mit Behebung des Fehlers wirksam.

### **Verständlichkeit einer Heizkostenabrechnung - Nachbesserungsrecht des Vermieters bei einer Betriebskostenabrechnung - Einwendungsausschluss**

#### Leitsatz:

Teilt der Vermieter fristgerecht (vergleiche § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) eine formell ordnungsgemäße Abrechnung mit, so kann er – jedenfalls – innerhalb der Grenzen des von der Erstrechnung ausgewiesenen Abrechnungsbetrages noch nachträglich Korrekturen vornehmen (Bezugnahme auf BGH, ZMR 2005, 121 ff. = NZM 2005, 13).

Eine Heizkosten- (Abrechnung) ist zureichend verständlich, wenn ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter Mieter in der Lage ist, sich innerhalb von wenigen Minuten in die Systematik hineinzudenken.

Der Mieter muss innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 6 konkrete Einwendungen vorbringen, wenn er sich dieses Recht erhalten will. Teilt er zunächst nur „allgemeine Bedenken“ mit, sind

verspätet und dann konkret vorgetragene Einwendungen im Prozess nicht mehr zu prüfen (LG Bochum, Urteil vom 08.04.2005, 10 S 76/04).

### **AG-Rechtsprechung:**

#### **Vorbehaltlose Zahlung des Saldos einer Betriebskostenabrechnung (29.03.2005)**

##### Leitsatz:

Zahlt der Mieter vorbehaltlos den Saldo einer Betriebskostenabrechnung, so liegt darin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis, welches eine spätere Rückforderung (812 BGB) ausschließt (AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 29.03.2005, 409 C 517/04).

#### **Bindung an eine Betriebskostenabrechnung und Wegfall der Geschäftsgrundlage (03.12.2004)**

##### Leitsatz:

Rechnet der Vermieter die Betriebskosten ab und gleicht er den Saldo aus, so geht damit grundsätzlich ein Ausschluss von Einwendungen einher, die bereits im Abrechnungszeitpunkt hätten geltend gemacht werden können. Dies schließt eine Korrektur der Abrechnung nach den Regeln über das Fehlen der Geschäftsgrundlage nicht aus (AG Braunschweig, Urteil vom 03.12.2004, 117 C 654/04).

##### Anmerkung:

Bei einem vorbehaltlosen Ausgleich des sich aus einer Nebenkostenabrechnung ergebenden Saldos ist grundsätzlich jede Partei mit solchen nachträglichen Einwendungen ausgeschlossen, die bereits bei Rechnungserteilung hätten geltend gemacht werden können. Der vorbehaltlose Ausgleich ist als eine vertragliche Vereinbarung der Parteien anzusehen, welcher im Einverständnis mit Ergebnis und Modalitäten der Abrechnung zum Inhalt hat und wodurch Einwendungen, die derzeit bereits hätten geltend gemacht werden können, ausgeschlossen werden. Im Einzelfall können aber die Regeln zum Fehlen der Geschäftsgrundlage (jetzt § 313 BGB) einschlägig sein. Im vorliegenden Fall hatte sich der Vermieter u.a. über die Höhe der Vorauszahlung geirrt. Geschäftsgrundlage war nach den vertraglichen Beziehungen der Parteien die Anrechnung der vom Mieter gezahlten Vorauszahlung für die Betriebs- und Nebenkosten. Das Gericht hat diesbezüglich eine Anpassung nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bejaht. Insofern waren die korrekten geleisteten Vorauszahlungen einzusetzen, was zu einer Nachzahlung der Mieter führte.