

Immobilieninformation 01/2013

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohnraum- und Gewerberaummietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Gewerbemietrecht

BGH: Keine Verzugszinsen des Mieters bei verspäteter Auszahlung des Betriebskostenguthabens durch den Vermieter

Der Sachverhalt:

Der Vermieter hat sich im Mietvertrag verpflichtet, über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen binnen von zwölf Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Der Mieter hat im Abrechnungszeitraum 2008 Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 12.000,00 Euro geleistet. Auf die Aufforderung des Mieters vom 25.08.2011 legt der Vermieter am 30.10.2011 beim Mieter die Betriebskostenabrechnung 2008 vor, die ein Guthaben in Höhe von 5.000,00 Euro für den Mieter ausweist. Am 31.12.2011 zahlt der Vermieter das Guthaben in Höhe von 5.000,00 Euro an den Mieter aus. Der Mieter fordert vom Vermieter den gesetzlichen Verzugszins aus dem Guthabensbetrag von 5.000,00 Euro für den Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2011. Erfolgt die Forderung zu Recht?

Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 05.12.2012 - XII Z R 44/11 die Klage des Mieters abgewiesen. Zur Begründung hat das Gericht angegeben, dass vor Erhalt der Betriebskostenabrechnung noch keine Geldschuld vorliegt, die verzinst werden könnte.

Die Begründung:

Zunächst ist festzuhalten, dass nur eine Geldschuld, mit deren Erfüllung der Schuldner in Verzug geraten ist, gesetzlich zu verzinsen ist, § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Verpflichtung zur Verzinsung knüpft also ausdrücklich an das Vorliegen einer Geldschuld an. Im vorliegenden Fall bestand aber bis zur Vorlage der Betriebskostenabrechnung am 30.10.2011 keine Geldschuld, weil der Anspruch des Mieters auf Rückerstattung zu viel bezahlter Betriebskosten, erst mit der Vorlage der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter zur Geldschuld wird. Bis zur Vorlage schuldet der Vermieter dem Mieter lediglich die Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlung.

Vor diesem Hintergrund hat das Gericht festgestellt, dass der Vermieter im Zeitraum seit dem 01.01.2009 zunächst lediglich verpflichtet war, über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen abzurechnen. Seit dem 01.01.2010 war der Mieter sogar berechtigt, die Abrechnung beim Vermieter einzufordern. Seit diesem Zeitpunkt bestand die sogenannte Abrechnungsreife. Erst mit Vorlage der Abrechnung durch den Vermieter am 30.10.2011 ist eine Geldschuld des Vermieters entstanden. Diese muss der Vermieter aber erst verzinsen, wenn er in Verzug geraten ist. Verzug setzt eine Mahnung voraus. Eine Mahnung, mit der der Mieter die Auszahlung des Guthabensbetrages in Höhe von 5.000,00 Euro angemahnt hätte, gab es nicht.

Der Mieter kann deshalb eine Verzinsung des Guthabensbetrages von 5.000,00 Euro nicht verlangen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

2. Wohnungsmietrecht

BGH: Haustierhaltung in der Mietwohnung: Hunde- und Katzenhaltung darf nicht generell verboten werden

Der Sachverhalt:

Der BGH hatte über eine vom Vermieter verwendete Formulklausel zu befinden, wonach sich der Mieter verpflichtete, keine Hunde und Katzen zu halten.

Der Mieter hatte in dem konkret vorliegenden Fall bei Einzug einen Mischlingshund von ca. 20 cm Schulterhöhe mit in die angemietete Wohnung gebracht. Der Vermieter forderte den Mieter unter Berufung auf den vertraglichen Ausschluss auf, den Hund innerhalb von vier Wochen abzuschaffen. Der Mieter kam dieser Aufforderung nicht nach. Der Vermieter klagte auf Unterlassung der Hundehaltung in der Wohnung.

Die Entscheidung:

Der Vermieter kann in den Formulklauseln seines Wohnraummietvertrages die Tierhaltung, insbesondere die Haltung von Hunde und Katzen, nicht mehr generell und ausnahmslos verbieten.

Die konkrete Beurteilung ob Hunde oder Katzen gehalten werden dürfen, wird künftig eine Frage des Einzelfalles bleiben und ist nach einer Interessenabwägung zu entscheiden, BGH Urteil vom 20.03.2013, VIII ZR 168/12.

Die Begründung:

Dem BGH stellte sich wiederholt die Frage, ob und welche Tierhaltung dem Grunde nach zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung i.S. von § 535 I BGB gehört. Zuletzt wurde dem BGH im Jahr 2008 eine ähnliche Klausel vorgelegt, wonach der Vermieter zur generellen Tierhaltung, nur unter Ausnahme von Ziervögeln und Fischen, eine Zustimmung erteilen kann. In den Fokus dieser Entscheidung rückte daher die Frage, ob denn die Tierhaltung generell unter den vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung zu fassen ist und demnach der Vermieter immer ein Zustimmungsvorbehalt vertraglich vereinbaren kann. Weiterhin war auch ungeklärt, ob eine derartige Regelung für alle Tiere gilt oder ob Unterschiede zu machen sind.

In der Entscheidung aus dem Jahr 2008 führte der BGH unmissverständlich aus, dass zumindest die Kleintierhaltung dem Rechtsgedanken aus § 535 I BGB (vertragsgemäßer Gebrauch) zuzuordnen ist. Dies sei dadurch begründet, dass alle Kleintiere, welche in besonderen Behältnissen (z.B.: Käfige und Terrarien) gehalten werden, sich nicht auf die schuldrechtliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter auswirken können. Auch eine Beeinträchtigung Dritter sei nahezu ausgeschlossen. Im Falle konkreter Beeinträchtigungen mit Auswirkungen auf das Mietverhältnis stehe dem Vermieter stets die Unterlassungsklage zur Seite, vgl. § 541 BGB.

Somit war klargestellt, dass die Kleintierhaltung nicht durch den Vermieter bereits formularvertraglich verboten oder unter einen Zustimmungsvorbehalt des Vermieters gestellt werden kann.

Wie sieht es jedoch mit Hunden und Katzen aus?

Zur Klärung dieser Frage war wiederum der vertragsgemäße Gebrauch nach § 535 I BGB und der hieraus resultierende Rechtsgedanke heranzuziehen. Größere Tiere, die sich in der Mietsache und auch außerhalb frei bewegen und Geräusche von sich geben können, treten erfahrungsgemäß in Interaktion mit Dritten (anderen Mietern, Nachbarn). Damit ist eine Auswirkung auf das schuldrechtliche Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter denkbar.

Eine generelle Möglichkeit des Vermieters, die Tierhaltung von Großtieren aus diesem Grunde auszuschließen, sei jedoch nach dem BGH abzulehnen. Die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters könne sich in besonderen Fallgestaltungen und Interessenlagen auch auf die Haltung von sog. Großtieren ausweiten. Wann dies der Fall ist, entscheide eine umfassende Abwägung der widerstreitenden Interessen im Einzelfall. In diesem Zusammenhang führte der BGH weiterhin aus, dass sich jede schematische Lösung verbietet.

Im konkreten Fall waren daher insbesondere Art, Größe, Verhalten, Anzahl der Tiere, Zustand und Lage der Wohnung/Haus, das Wohnanwesen an sich (Art, Größe, Lage), persönliche Verhältnisse, Alter des Halters, berechnigte Interessen auch von Mitbewohnern und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, besondere Bedürfnisse des Mieters als entscheidende Abwägungskriterien zu erachten. Diese Aufzählung hatte selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit und war nicht abschließend.

Der Vermieter könne damit maximal einen Zustimmungsvorbehalt hinsichtlich größerer Tiere vertraglich vorsehen, wenn bestimmt ist, dass die Zustimmung nur unter der Vorlage eines sachlichen Grundes und /oder der gerechten Interessenabwägung versagt werden kann.

(Timo Vitzthum, Rechtsanwalt und Mediator (CVM))

3. Wohnung seigentumsrecht

BGH: Heizkostenabrechnung im Wohnungseigentum

Der Sachverhalt:

In der Eigentümerversammlung vom Juli 2009 hat die Wohnungseigentümergeinschaft die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 (Gesamt- und Einzelabrechnungen) durch Mehrheitsbeschluss genehmigt.

Bei den Heiz- und Warmwasserkosten wurden in die Jahresabrechnung nicht die Kosten für die im Jahr 2008 tatsächlich bezogene Fernwärmeenergie aufgenommen, sondern alle Zahlungen, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet worden sind. Der Kläger hat den Beschluss bei Gericht angefochten und beantragt, die Beschlüsse für ungültig zu erklären, soweit die Gesamt- und Einzelabrechnungen für die Heiz- und Warmwasserkosten genehmigt wurden.

Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 17.02.2012 - V ZR 251/10 (NZM 2012, Seite 345) entschieden, dass nicht die Gesamtabrechnung, aber die Einzelabrechnungen aufgehoben werden. Zur Begründung hat das Gericht angeführt, dass in der Gesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen aufzunehmen sind, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen. Für die Verteilung dieser Kosten in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.

Die Begründung:

Der Ausgangspunkt der Überlegungen des Gerichts sind 2 Problemfälle:

Wenn eine WEG im Abrechnungsjahr einen größeren Heizölvorrat einkauft, der im Folgejahr eine Auffüllung des Tanks entbehrlich macht, würde eine Verteilung des Gesamtkaufpreises unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch zu ungerechten Ergebnissen führen. Zwar würden alle Wohnungseigentümer mit dem hohen Gesamtkaufpreis für den großen Heizölvorrat belastet werden, jedoch würden die Wohnungseigentümer stärker belastet werden, die einen höheren anteiligen Verbrauch haben.

Besonders deutlich wird dies im Fall eines Nutzerwechsels. Während der Voreigentümer im Jahr des Erwerbs des Heizölvorrates mit besonders hohen Kosten belastet werden würde, würde der Erwerber im Folgejahr, in dem das Auffüllen des Tanks entbehrlich wäre, mit Kosten überhaupt nicht belastet werden, obwohl dieser tatsächlich Heizung und Warmwasser verbraucht hat.

Das Gericht nimmt deshalb eine strenge Trennung zwischen der Gesamtabrechnung einerseits und den Einzelabrechnungen andererseits vor. In der Gesamtabrechnung hat der Hausverwalter alle im Kalenderjahr angefallenen tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben auszuweisen. Zutreffenderweise hatte die Hausverwaltung alle Zahlungen in die Gesamtabrechnung aufgenommen, die im Jahr 2008 an den Energieversorger geleistet worden sind.

Dem gegenüber schreibt die Heizkostenverordnung eine verbrauchsabhängige Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vor. Verbrauchsabhängig heißt, dass die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der festgestellten Verbräuche auf die einzelnen Nutzer zu verteilen sind, § 6 Abs. 1 Heizkostenverordnung. Zu diesen Kosten gehören insbesondere auch „ die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“, §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 Heizkostenverordnung. Aus dieser Regelung leitet das Gericht den Grundsatz ab, dass bei den Einzelabrechnungen nicht die in der Abrechnungsperiode bezahlten Rechnungsbeträge, sondern die Kosten des in diesem Zeitraum tatsächlich erfolgten Brennstoffverbrauchs auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen sind. Dazu hat die Hausverwaltung zunächst den tatsächlichen Verbrauch an Wärme- und Warmwasser von jedem einzelnen Wohnungseigentümer im Abrechnungszeitraum festzustellen und anschließend die dafür entstandenen anteiligen Kosten.

Das Gericht weist aber auch darauf hin, dass zwischen der Gesamt- und den Einzelabrechnungen aufgrund der unterschiedlichen Abrechnungsweisen eine betragsmäßige Diskrepanz auftreten muss. Während die Gesamtabrechnung die Summe aller im Abrechnungsjahr bezahlten Rechnungen für Brennstoffe als Ausgabe enthält, enthalten die Einzelabrechnungen zwar die Umlage dieser Kosten nach tatsächlich festgestelltem Verbrauch, jedoch sind diese Beträge in der Regel dann nicht deckungsgleich, wenn nicht sämtliche, im Abrechnungsjahr angeschafften Brennstoffe auch tatsächlich im Abrechnungsjahr verbraucht

wurden. Für diesen Fall ergibt sich eine betragsmäßige Differenz von verausgabten Geldern für angeschaffte, aber noch nicht verbrauchten Brennstoffen.

Hier gibt das Gericht zweierlei vor. Zum einen muss die Hausverwaltung auf diese Differenz immer deutlich sichtbar hinweisen und diese verständlich erläutern. Zum anderen ist die Differenz nach dem vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) auf die Wohnungseigentümer umzulegen, weil die Heizkostenverordnung dafür keine Regelung enthält. Die Bildung eines Abgrenzungspostens in der Gesamtabrechnung lehnt das Gericht ab (dann wäre die Einzelabrechnung nicht aus der Gesamtabrechnung nachvollziehbar!).

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)