

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 4 – 20. Februar 2018

> BGH: Heizkostenabrechnung – Recht auf Belegeinsicht des Mieters und Darlegungslast des Vermieters

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.02.2018,
Az.: VIII ZR 189/17**

Der BGH hat sich mit der Darlegungs- und Beweislast des Vermieters und dem Recht des Mieters auf Belegeinsicht anlässlich der jährlichen Betriebskostenabrechnung befasst.

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin. Im Mietvertrag war zwischen den Parteien eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart. Als die Klägerin von den Beklagten eine Nachzahlung für die (in den Betriebskosten enthaltenen) Heizkosten verlangte, beanstandeten die Beklagten die Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestritten, die angegebene Wärmemenge verbraucht zu haben, die ca. 45 % der Gesamtwärmemenge ausmache, obwohl sie nur ca. 13 % der Gesamtfläche bewohnten. Die Klägerin wies ihre Forderung auf Einsicht in die Ablesebelege der anderen Verbrauchseinheiten ab.

Der BGH entschied, dass bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung gem. § 556 I 1 BGB zu tragen hat, die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung (richtige Erfassung, Zusammenfassung und Verteilungsschlüssel auf die Mieter) allein beim Vermieter liegt. Weiterhin müsse die Abrechnung des Vermieters eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten. Dies, um dem Mieter eine gedankliche und rechnerische Nachprüfung der Abrechnung zu ermöglichen. Hierzu gehört, dass der Vermieter nach der Abrechnung dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen und Verbrauchsdaten anderer Nutzer ermöglicht, soweit dies für die o.g. Überprüfung durch den Mieter erforderlich ist. Ein „besonderes Interesse“ ist nicht nötig.

Fazit: Der BGH stärkt die Mieterrechte und stellt nun hohe Anforderungen an die ordentliche Abrechnung der Betriebskostennachzahlung durch den Vermieter.

> Duldungspflicht bezüglich typischer Modernisierungsmaßnahmen trotz Mietverdoppelung?

**AG München, Urteil vom 30.12.2016,
Az.: 453 C 22061/15**

Die nun rechtskräftig gewordene Entscheidung des AG München beschäftigt sich mit den Grenzen der Duldungspflicht des Mieters bezüglich typischer Modernisierungsmaßnahmen.

Die Mieterin wohnt seit 1958 in einer Wohnung von ca. 100 qm. Die Miete kalt betrug EUR 517,66. Der Mietvertrag war von ihren Eltern zum damaligen Mietpreis von DM 190,00 geschlossen worden. Die im 3. OG gelegene Wohnung war mit zwei Gasöfen, doppelt verglasten Fenstern und zweiadrigen Elektroleitungen ausgestattet. Im Mai 2015 unterrichtete der 2011 in die Vermieterstellung eingetretene neue Eigentümer die Mieterin von den geplanten Modernisierungsmaßnahmen (Balkonanbau, Außenaufzug, Zentralheizung, Isolierverglasung und dreiadrige Stromkabel) und kündigte nach Fertigstellung eine Mieterhöhung um EUR 751,67 auf dann EUR 1.269,33 an.

Das AG München hat entschieden, dass die Mieterin die Modernisierungsmaßnahmen trotz der Verdoppelung der Mietkosten zu dulden hat, da es sich hierbei um typische Maßnahmen handelt. Anders als bei Luxusmodernisierungen, die in diesem Fall nicht vorliegen sollen, stellt die bloße Mieterhöhung keine unzumutbare bzw. grob unbillige Härte dar. Abgesehen davon muss die Mieterin die Gründe für eine solche Härte vollständig innerhalb der gesetzlichen Frist dem Vermieter mitteilen.

Dem Vermieter kommt weiter ein gewisser Planungsspielraum zu, sodass er die geplanten Änderungen zunächst nur stichpunktartig ankündigen muss und Abweichungen hiervon im weiteren Verlauf nicht schaden. Auch die aufgrund der Modernisierung notwendige Abwesenheit des Mieters aus seiner Wohnung für 10 Tage, sah das AG München als ortsüblich und unschädlich an.

Fazit: Solange es sich um typische Modernisierungsmaßnahmen handelt, hat der Mieter diese auch unter starkem Anstieg der Miete zu dulden.

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, 20. Februar 2018

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.