

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 13 – 26. Juni 2018

> Rechtsprechungsänderung zu Verteilung von Betriebskosten nach Wohnfläche

BGH, Urteil vom 30. Mai 2018, Az.: VIII ZR 220/17

Der BGH ändert seine Rechtsprechung zur Verteilung der Betriebskosten nach Wohnfläche. Abweichend von der früheren Rechtsprechung muss hierfür nun auf die tatsächliche und nicht auf die zwischen den Parteien vertraglich festgehaltene Wohnfläche abgestellt werden.

Im zugrundeliegenden Fall legte die Vermieterin für die Heizkostenabrechnungen der Jahre 2013 und 2014 die tatsächliche Wohnfläche zugrunde. Die Mieter waren hingegen der Ansicht, dass nur die geringere vereinbarte Wohnfläche anzusetzen wäre, so dass den Mietern ein Guthaben zusteht. Den daraufhin einbehaltenen Betrag verlangte die Vermieterin nun klageweise.

Der BGH verurteilte die Mieter zur Zahlung des einbehaltenen Betrages. Für die Abrechnung der Heizkosten konnte die Vermieterin in der Tat die tatsächliche Wohnfläche ansetzen. Die vertraglich vereinbarte Wohnfläche ist hierfür nicht maßgeblich. Zwar enthält die in einem Wohnraummietvertrag angegebene Wohnflächenangabe im Allgemeinen zugleich eine dahin gehende vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung, weshalb ein zur Minderung der Miete berechtigender Mangel der Wohnung infolge der Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle gegeben ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt. Für die Berechnung einer Mieterhöhung wurde dies durch den BGH bereits im Jahre 2015 abweichend entschieden. Hier kommt es auf die tatsächliche Wohnfläche an. Dies gilt identisch für die Betriebskostenabrechnung. Diese ist gerade nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche abzurechnen. Soweit der BGH hier früher Abweichungen bis zu 10 % von der vereinbarten zu der tatsächlichen Wohnfläche auch im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung als unbeachtlich angesehen hat (vgl. Urteil des BGH vom 31. Oktober 2007, Az.: VIII ZR 261/06), hält er daran nicht mehr fest.

Fazit: Da der BGH bereits im Jahre 2015 seine Rechtsprechung bezüglich der maßgeblichen Fläche für eine Mieterhöhung geändert hat, war der hier erfolgte Schritt nur konsequent. Vereinbarungen über die Wohnfläche helfen in diesem Punkt fortan leider nicht mehr.

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, 26.Juni 2018**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.