

Update

Mietrecht Aktuell

v. BOETTICHER HASSE LOHMANN

Zusammenfassung:

1. Einleitung:

- Der BGH hat seine Rechtsprechung zu den Voraussetzungen der Anpassung der Vorauszahlungen von Betriebskosten geändert.

2. Änderung der Rechtsprechung zur Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten

- Künftig gilt das "Gebot korrekter Abrechnung". Eine Betriebskostenabrechnung, die die Anpassung von Vorauszahlungen begründen soll, muss nicht nur formell ordnungsgemäß, sondern auch inhaltlich richtig sein.

3. Noch einmal: BGH zum "Farbdiktat des Vermieters"

- Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Farbvorgaben, die nicht ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume gelten. Diese Rechtsprechung gilt auch, wenn der Mieter die Räume mit weißem Anstrich übernommen hatte.

4. Wirksamkeit von Aufrechnungsverboten in Miet-AGB?

- Nach einem Urteil des LG Köln soll die Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von Aufrechnungsverboten in Architekten-AGB nicht auf das Aufrechnungsverbot in AGB von Gewerberaummietverträgen übertragbar sein.

1. Einleitung

Der BGH hat seine Rechtsprechung zu den Voraussetzungen der Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten geändert. Nunmehr gilt das "**Gebot korrekter Abrechnung**". Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt danach eine formell ordnungsgemäße und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus. Wir nehmen diese Entscheidung zum Anlass, hierüber sowie über weitere interessante mietrechtliche Entscheidungen der letzten Monate zu berichten.

2. Änderung der Rechtsprechung zur Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH zu § 560 Absatz 4 BGB genügte für eine Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten auf eine angemessene Höhe eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung; auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung kam es nicht an.

Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung über die Betriebskosten liegt nach der Rechtsprechung des BGH vor, wenn diese (1) eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, (2) die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel, (3) die Berechnung des Anteils des Mieters und (4) den Abzug der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen enthält. Inhaltliche Fehler wie beispielsweise die Umlage von Kosten, die nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Mieter nicht zu tragen sind, oder Fehler bei der Erhebung der Kosten, stehen der Annahme einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung nicht entgegen.

Nunmehr hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu den Voraussetzungen der Anpassung der Vorauszahlungen aufgegeben. Eine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Absatz 4 BGB ist danach nur noch insoweit wirksam, als sie auf einer auch inhaltlich korrekten Abrechnung beruht. Zur Begründung führt der BGH an, Ziel einer Anpassung der Vorauszahlungen sei, eine möglichst realistische Bemessung der Vorauszahlungen zu erreichen, so dass bei der späteren Abrechnung weder ein großes Guthaben des Mieters noch eine hohe Nachforderung des Vermieters entstehe. Dies lasse sich aber nicht erreichen, wenn inhaltliche Fehler der Abrechnung bei der Ermittlung der Höhe angemessener Vorauszahlungen unberücksichtigt blieben.

§ 560 Absatz 4 BGB, der das Recht beider Mietvertragsparteien regelt, nach einer Abrechnung von Betriebskosten eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen, gilt nur für Mietverhältnisse über Wohnraum. Es dürfte gleichwohl anzunehmen sein, dass der BGH bei Anpassungen von Vorauszahlungen auf Betriebskosten in gewerblichen Mietverhältnissen (neben einer vertraglichen Abrede über ein Anpassungsrecht) ebenfalls voraussetzen wird, dass dies auf der Grundlage nicht nur formell ordnungsgemäßer, sondern auch inhaltlich richtiger Betriebskostenabrechnungen erfolgt. Die vom BGH zur Änderung seiner Rechtsprechung angeführte Begründung greift bei Mietverhältnissen über Gewerbemietraum gleichermaßen.

Weiterführende Informationen:

BGH, Urt.v. 15.5.2012 – VIII ZR 246/11, NZM 2012, 455 zur Anpassung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten; BGH, Urt.v. 28.5.2008 – VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 zu den Anforderungen an die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung.

3. Noch einmal: BGH zum "Farbdiktat des Vermieters"

Der BGH hat bereits vor einigen Jahren entschieden, dass eine Klausel in allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die den Mieter auch während der Mietzeit generell zur Ausführung von Schönheitsreparaturen in ihm vorgegebenen Farben verpflichtet, den Mieter grundsätzlich unangemessen benachteiligt und deshalb unwirksam ist. Der BGH hat in diesem Zusammenhang auch entschieden, dass die unwirksame Farbvorgabe dazu führt, dass die Klausel, mit der dem Mieter die Schönheitsreparaturen übertragen werden, insgesamt unwirksam ist, wenn es sich hierbei um AGB handelt. Konsequenz ist, dass der

Mieter nicht nur nicht verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in vorgegebenen Farben durchzuführen, sondern seine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen insgesamt entfällt.

Die in AGB begründete Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in vorgegebenen Farben kann nach der Rechtsprechung des BGH nur dann nicht unangemessen sein, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe der Mieträume Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt. Nunmehr hat der BGH bestätigt, dass selbst dann nichts anderes gilt, wenn der Mieter die Mieträume bei Mietbeginn mit einem weißen Anstrich übernommen hat.

Angesichts dieser Rechtsprechung des BGH sollte jeweils sorgfältig abgewogen werden, ob tatsächlich die Notwendigkeit besteht, dem Mieter für Schönheitsreparaturen Farbvorgaben zu machen. Die aus einer als unangemessen beurteilten Farbvorgabenregelung folgende Gesamtnunwirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wird häufig wirtschaftliche Folgen haben, die nicht ganz unerheblich sind. Aus der Unwirksamkeit der Regelung, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen übertragen soll, folgt nämlich nicht nur, dass der Vermieter weder während der Mietzeit noch zum Ende der Mietzeit vom Mieter die Vornahme von Schönheitsreparaturen verlangen kann, sondern auch, dass es statt dessen bei den gesetzlichen Regelungen bleibt. Dies bedeutet, dass der Vermieter während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen schuldet, d.h. der Mieter könnte von dem Vermieter die Renovierung der Mieträume während der Mietzeit verlangen.

Die Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von AGB, die Farbvorgaben enthalten, ist zu Wohnraummietverhältnissen ergangen. Ob der BGH bei Mietverhältnissen über Gewerbemietraum genauso entscheiden würde, erscheint offen. Man wird sich in der Praxis allerdings fragen müssen, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, das Risiko einzugehen, dass der BGH bei Gewerberaummietverhältnissen genauso entscheidet.

Weiterführende Informationen:

BGH, Urt.v. 22.2.2012 – VIII ZR 205/11, NZM 2012, 338 und BGH, Urt.v. 20.1.2010 – VIII ZR 50/09, NJW-RR 2010, 666 .

4. Wirksamkeit von Aufrechnungsverboten in Miet-AGB?

Der BGH hatte 2011 entschieden, dass die von einem Architekten in AGB verwendete Klausel, wonach eine Aufrechnung gegen den Honoraranspruch nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung zulässig sein soll ("Aufrechnungsverbot"), unwirksam ist. Eine solche Klausel benachteilige den Vertragspartner des Architekten entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Die Klausel führe dazu, dass ein Besteller in einem Abrechnungsverhältnis eines Werkvertrages gezwungen würde, eine mangelhafte oder unfertige Leistung in vollem Umfang zu vergüten, obwohl ihm Gegenansprüche in Höhe der Mängelbeseitigungs- oder Fertigstellungskosten zustehen. Hierdurch werde in das durch den Vertrag geschaffene Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung in für den Besteller unzumutbarer Weise eingegriffen, so der BGH.

Die BGH-Entscheidung wirft die Frage auf, ob solche Aufrechnungsverbote auch dann unwirksam sind, wenn sie in Mietverträgen enthalten sind. Das LG Köln hat dies unlängst für den Fall der Verwendung in einem Gewerberaummietverhältnis verneint. Das LG Köln weist zunächst zutreffend darauf hin, dass eine solche Klausel im geschäftlichen Verkehr grundsätzlich zulässig sein müsse, nachdem § 309 Nr. 3 BGB selbst im Verhältnis zum Verbraucher lediglich untersage, die Aufrechnungsbefugnis bei unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zu beschränken. Das LG Köln führt ferner aus, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Verwendung einer solchen Klausel habe, weil er zur Bewirtschaftung und Finanzierung seiner Immobilie ohne Liquiditätsprobleme auf den vollständigen und pünktlichen Eingang der Zahlung angewiesen sei. Die Erwägungen des BGH in der genannten Entscheidung

zu einem Aufrechnungsverbot im Architektenvertrag lassen sich nach Ansicht des LG Köln mangels Vergleichbarkeit der Interessenlage nicht auf das Recht der Gewerberaummieta übertragen. Der Architekt erbringe im Wesentlichen Leistungen geistiger Natur, die nicht im gleichen Maße wie beim Vermieter vorzufinanzieren seien; auch könne der Architekt laufende Kosten (wie für Büromiete, Angestellte etc.) durch Annahme mehrerer Aufträge, die sich regelmäßig überschneiden, sicherstellen. Einem Vermieter, der nur über ein Mietobjekt verfüge, sei dies nicht ohne weiteres möglich.

Es bestehen Zweifel, dass die Argumente, die das LG Köln für seine Auffassung anführt, wonach die genannte BGH Entscheidung nicht auf AGB in Gewerberaummietverträgen übertragbar ist, in der obergerichtlichen Rechtsprechung durchgreifen werden. Die vom BGH für die Unwirksamkeit des Aufrechnungsverbot angeführten Gründe, insbesondere der des unzumutbaren Eingriffs in das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung, erscheinen mit der Argumentation des LG Köln nicht vollständig ausgeräumt. Allerdings hat der BGH in der Entscheidung zu den Architekten-AGB angedeutet, dass ein Aufrechnungsverbot dann wirksam sein könnte, wenn dies jedenfalls nicht auch für die Ansprüche auf Fertigstellungsmehrkosten oder auf Erstattung von Mängelbeseitigungskosten gilt. Dies könnte zum Anlass genommen werden, bei der Abfassung von Miet-AGB künftig bestimmte Forderungen des Mieters vorsorglich von dem Aufrechnungsverbot auszunehmen.

Weiterführende Informationen:

BGH, Urt.v. 7.4.2011 – VII ZR 209/07, NJW 2011, 1729; LG Köln, Urt.v. 7.3.2012 – 32 O 353/11, NZM 2012, 460.

Ansprechpartner:

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an:

Dr. Claudia Böhm

E-Mail: cboehm@boetticher.com

Tel. +49 / 89 / 22 33 11

Dr. Kristina Plank

E-Mail: kplank@boetticher.com

Tel. +49 / 69 / 71 71 29 80

oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei v. Boetticher Hasse Lohmann.

Dieses Update stellt lediglich eine Auswahl von aktuellen Entwicklungen zu den besprochenen Themen dar, dient der allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls eine spezifische Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen zu den hier angesprochenen Themen oder zu anderen Rechtsgebieten haben, wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei v. Boetticher Hasse Lohmann oder an die oben unter „Ansprechpartner“ angegebenen Personen.

Wenn Sie keine weiteren Informationen von v. Boetticher Hasse Lohmann über aktuelle Rechtsentwicklungen erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an eine der oben als Ansprechpartner genannten Personen.

v. Boetticher Hasse Lohmann
Widenmayerstraße 6
80538 München

v. Boetticher Hasse Lohmann
Freiherr-vom-Stein-Straße 11
60323 Frankfurt am Main

v. Boetticher Hasse Lohmann
Oranienstraße 164
10969 Berlin

© 2012 v. Boetticher Hasse Lohmann – Partnerschaft von Rechtsanwälten. Alle Rechte vorbehalten.

v. Boetticher Hasse Lohmann – Partnerschaft von Rechtsanwälten ist eine eingetragene Partnerschaftsgesellschaft (AG München PR 516). Sitz: Widenmayerstr. 6, 80538 München. Impressum und weitere Informationen unter <http://www.boetticher.de/impressum.html>.