

Abrechnungsfrist: Kann der Vermieter auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist eine offen gebliebene Vorauszahlung anfordern?

Aufgrund einer verfristeten Abrechnung darf der Vermieter zwar keine Nachzahlungen aus der Abrechnung anfordern, wohl aber offen gebliebene Nebenkostenvorauszahlungen. (LS der Verf.)

BGH, U. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06 – www.bundesgerichtshof.de

zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche, s. Info M 2008, 8 (in dieser Ausgabe)
zur Flächenabweichung, s. Info M 2008, 10 (in dieser Ausgabe)
zum Modernisierungsanspruch bei veralteter Heizungsanlage, s. Info M 2008, 11 (in dieser Ausgabe)

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. [...]

Der Fall: Ein Mieter schuldet laut Mietvertrag monatliche Nebenkostenvorauszahlungen von rund 140 €. Ab Januar 2000 zahlt er diese Vorauszahlungen nicht mehr. Im September 2003 übermittelt ihm der Vermieter die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1999 bis 2002 und verlangt Nachzahlungen von rd. 6.270 €. Der Mieter rügt unter anderem, dass die Abrechnungen formell unwirksam seien, weil der Vermieter nur die anteiligen Kosten der betreffenden Wohnein角度 gebe, ohne die Gesamtkosten der Wohnanlage und die vorgenommenen Rechenschritte offen zu legen. Der Vermieter klagt auf Zahlung. Vom Amtsgericht erhält er den Hinweis, dass es die Kritik an den fehlenden Angaben der Gesamtkosten für berechtigt ansieht. Nunmehr teilt der Vermieter die Gesamtbeträge der Betriebskosten, die Ermittlung der auf die konkrete Wirtschaftseinheit entfallenden Kosten und die Erläuterung der Rechenschritte mit. Diese Mitteilung erfolgt jedoch nach Ablauf der Jahresfrist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB.

Die Entscheidung: Die Klage des Vermieters ist überwiegend erfolgreich. Der BGH gibt dem Mieter zwar insoweit Recht, als es um dessen Kritik an den Abrechnungen in der ursprünglichen Form geht. Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung setze als Mindestangaben voraus: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen (Verweis auf *BGH*, 17.11.2004 – VIII ZR 115/04 Info M 5/2004, 6; 20.7.2005 – VIII ZR 371/04 Info M 2005, 240). Die Gesamtkosten seien auch dann vollständig anzugeben, wenn der Vermieter – wie hier – diejenigen Kosten, die sich auf mehrere Wirtschaftseinheiten beziehen, zunächst auf die verschiedenen Wirtschaftseinheiten verteilt. Es genüge nicht, wenn er dem Mieter nur

die auf die jeweilige Wirtschaftseinheit entfallenden, „bereinigten“ Kosten mitteilt (Verweis auf *BGH*, 14.2.2007 – VIII ZR 1/06 – Info M 2007, 60).

Diese Mitteilung habe der Vermieter aber in der ersten Instanz wirksam nachgeholt. Zu diesem Zeitpunkt sei zwar die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB schon abgelaufen gewesen, und eine verfristete Abrechnung stehe der Geltendmachung von Nachforderungen entgegen. Jedoch gehe es vorliegend größtenteils gar nicht um Nachforderungen im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB: „Um Nachforderungen in diesem Sinne handelt es sich [...] begrifflich nur, wenn der Vermieter nach Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist einen Betrag verlangt, der eine bereits erteilte Abrechnung oder [...] (bei verspäteter Abrechnung) [...] die Summe der Vorauszahlungen des Mieters übersteigt (Senatsurteil vom 9.3.2005 – VIII ZR 57/04).“ Dies gelte entsprechend, soweit der Mieter geschuldete Vorauszahlungen nicht erbracht hat. „Nebenkosten bis zum Betrag der geschuldeten Vorauszahlungen kann der Vermieter deshalb auch aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung geltend machen [...]“.

Praxishinweis Mieter: Der Mieter kann umgekehrt nach Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche geleisteten Vorauszahlungen vom Vermieter zurückverlangen, wenn dieser nicht innerhalb der Jahresfrist abgerechnet hat (vgl. *BGH*, 9.3.2005 a.a.O. Info M 2005, 132).

Praxishinweis Vermieter: Der Vermieter sollte regelmäßig die Rechte auf Erhöhung der Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB nutzen. Hohe Vorauszahlungen verringern den Mietausfall nach einer formell fehlerhaften Abrechnung!



RAIN Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de

Wirtschaftlichkeitsgebot: Ist der Vermieter zur Modernisierung der veralteten Heizungsanlage verpflichtet?

Auch aus dem Gebot der Wirtschaftlichkeit kann der Mieter keinen Anspruch auf Modernisierung gegen den Vermieter herleiten (hier: Erneuerung einer veralteten Heizungsanlage). Offen bleibt, ob etwas anderes gilt, wenn der Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu einer Modernisierung verpflichtet ist. (LS der Verf.)

BGH, U. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06 – www.bundesgerichtshof.de

zur Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach Wohnfläche, s. Info M 2008, 8 (in dieser Ausgabe)

Zur Nachforderung nach Ablauf der Abrechnungsfrist, siehe Info M 2008, 9 (in dieser Ausgabe)

zur Flächenabweichung, siehe Info M 2008, 10 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um eine Wohnung in einer ehemaligen Alliiertensiedlung in Berlin. Der Vermieter rechnet im September 2003 über die Betriebskosten der Jahre 1999 bis 2002 ab und verlangt Nachzahlungen von insgesamt rd. 6.300 €. Der Mieter beanstandet die Abrechnungen in formeller Hinsicht (siehe hierzu Info M 2008, 8, 9, 10 – alle in dieser Ausgabe). Außerdem kritisiert er die Heizkostenabrechnung in materieller Hinsicht: Die Wärmeversorgung durch die veraltete Heizungsanlage sei unwirtschaftlich, die angesetzten Heizkosten entsprechend zu kürzen. Der Vermieter lässt die Heizungsanlage erst in einem der folgenden Jahre modernisieren.

Hintergrund Modernisierungsanspruch: Es entspricht ganz allgemeiner Ansicht, dass der Mieter keinen Anspruch auf Modernisierung hat. Seit seinem Urteil vom 26.7.2004 (VIII ZR 281/03 – Info M 4/2004, 13 – betr. Elektroversorgung und knarrendes Parkett) kam jedoch etwas Unruhe in die Reihen, weil der 8. Zivilsenat dort von einem „Mindeststandard“ sprach: Der Mieter könne „angesichts des technischen und wirtschaftlichen Fortschritts“ grundsätzlich erwarten, dass die Wohnung „dem allgemeinen Lebensstandard entspricht“.

Hintergrund Wirtschaftlichkeitsgebot: Rechtsgrundlage für den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sind folgende Vorschriften des Mietrechts:

§ 556 BGB Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

§ 24 II. BV Bewirtschaftungskosten

(2) Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten hat den Grundsätzen einer ordentlichen Bewirtschaftung zu entsprechen. Bewirtschaftungskosten dürfen nur angesetzt werden, [...] soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Der wesentliche Anwendungsbereich des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes liegt in der Beschränkung der Betriebskosten (vgl. BGH, 28.11.2007 – VIII ZR 243/06 – Info M 2008, 2 (in dieser Ausgabe)). Ob der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit über den Bereich der Betriebskosten hinaus eine allgemeine Geltung hat, ist noch ungeklärt (vgl. *Eisenschmid*, PiG 2002, 147 [Bd. 65]).

Die Entscheidung: Der BGH verneint einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Zwar habe der Vermieter bis zu der im Jahre 2005 durchgeführten Sanierung die veraltete, ineffiziente Heizung weiterbetrieben. Einen Anspruch auf Modernisierung habe der Mieter jedoch nicht. Auch aus dem nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vom Vermieter zu beachtenden Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lasse sich keine Verpflichtung zur Modernisierung der alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage herleiten. Ob etwas anderes gilt, wenn der Vermieter aufgrund zwingender öffentlich-rechtlicher Vorschriften zur Stilllegung oder Erneuerung der Heizungsanlage verpflichtet ist, lässt der Senat ausdrücklich offen.

Kommentar Abgrenzung zur Entscheidung vom 26.7.2004:

Der BGH verneint den Modernisierungsanspruch, ohne sich nicht mit seiner Entscheidung von 2004 auseinander zu setzen. Wenn man einen „tatbestandlichen“ Unterschied zwischen den beiden entschiedenen Sachverhalten festmachen wollte, bleibt nur: In der Entscheidung von 2004 war der unmittelbare Komfort betroffen (kein Parallelbetrieb von bestimmten Elektrogeräten), in der Entscheidung von 2007 nicht (die Wohnung wurde ja warm). Deshalb kommt ein Modernisierungsanspruch weiterhin in Betracht, wenn kein ausreichender, neuzeitlicher Wärme komfort erreicht wird (Erwärmung zu ungleichmäßig, zu träge, ohne Heizkörper unter den Fenstern, so dass die an den Fenstern abgekühlte Luft nach unten fällt und Fußkälte erzeugt usw.).

Praxishinweis öffentlich-rechtliche Vorschriften: Der BGH lässt die Frage offen, ob ein Anspruch auf Modernisierung der Heizungsanlage dann besteht, wenn die Sanierung öffentlich-rechtlich vorgeschrieben ist. Derzeit gelten gem. §§ 10 EnEV bestimmte Anforderungen für Heizkessel, zeit- und witterungsgeführte Steuerung, Heizungsrohre und Armaturen, Thermostat-Ventile, Umwälzpumpen und Warmwasserspeicher. In naher Zukunft wird wohl auch die Stilllegung von Nachtstromspeicherheizungen verlangt werden (vgl. Newsticker Info M 8/2007).

Kündigung: Muss die Kündigung binnen einer „angemessenen Frist“ erfolgen?

Gemäß § 314 Abs. 3 BGB muss der Kündigungsberechtigte seine Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist erklären. Diese allgemeine Vorschrift ist auch auf Mietverhältnisse anwendbar. „Angemessen“ kann auch eine Frist von 4 Monaten sein (hier: Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions). (LS der Verf.)

BGH, U. v. 21.3.2007 – XII ZR 36/05 – www.bundesgerichtshof.de
zur Frage der Kündigungsberechtigung bei Nichtzahlung der Kautions, vgl. Info M 2007, 217

Hintergrund „angemessene Frist“: Mit dem Schuldrechtsanpassungsgesetz wurde § 314 BGB neu eingeführt. Bereits vorher entsprach es gängiger Rechtsprechung, dass die Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund nur innerhalb angemessener Zeit ab Kenntnis des Kündigungsgrundes ausgeübt werden kann:

- 10 Monate unangemessen: BGH, 3.10.1984 – VIII ZR 118/83 – NJW 1985, 1894 betr. Franchisevertrag;
- 7 Monate unangemessen: OLG Frankfurt, 24.6.1991 – 11 U 3/91 – NJW-RR 1992, 143 betr. Mietvertrag;
- 2 Monate angemessen: BGH, 27.1.1982 – VIII ZR 295/80 – NJW 1982, 2432 betr. Eigenhändlervertrag.

Umstritten ist, ob die neue, allgemeine Vorschrift des § 314 Abs. 3 BGB auch auf Mietverhältnisse anwendbar ist, vgl. zum Meinungsstand Info M 2007, 354 betr. OLG Bremen, 5.4.2007 – 2 U 7/07 – ZMR 2007, 688. Das dortige Gericht hat die Frage offen gelassen und eine Frist von 5 Monaten „jedenfalls“ als noch angemessen erachtet.

§ 314 BGB Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund
(3) Der Berechtigte kann nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. [...]

Hintergrund „Zwei-Wochen-Frist“: Schon vor längerer Zeit hat der BGH es abgelehnt, die Zwei-Wochen-Frist des Dienstvertragsrechts auch für andere Schuldverhältnisse heranzuziehen, vgl. § 626 Abs. 2 BGB (BGH, 27.1.1982 a.a.O.). Dennoch wird diese Lösung gelegentlich weiterverfolgt (OLG Frankfurt, a.a.O.; LG Berlin, 29.4.1997 – 64 S 554/96 – ZMR 1991, 382; Kinne/Schach/Bieber (Kinne), Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl. 2008, § 543 Rdn. 59).

Der Fall: Die Parteien schließen im Februar 1999 einen 10-jährigen Mietvertrag über ein Ladengeschäft in einem Berliner Einkaufszentrum. Der Mieter zahlt die vereinbarte Kautions von 60.000 € nicht. Im Hinblick auf die schlechte finanzielle Situation des Mieters wird 2001 eine vorläufige Stundung der Kautions vereinbart. Im April 2003 zahlt der Mieter nur eine geminderte Miete. Daraufhin mahnt der Vermieter die Kautionszahlung wieder an. Mit Schreiben vom 24.9.2003 kündigt er das Mietverhältnis fristlos wegen Nichtzahlung der Kautions.

Die Entscheidung: Der BGH meint, dass die Nichtzahlung der Kautions einen ausreichenden Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 1 BGB darstellt (vgl. hierzu näher Info M 2007, 217). Die fristlose Kündigung sei auch innerhalb einer angemessenen Frist im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB ausgesprochen. Die Frist beginne mit der Kenntniserlangung des Kündigungsgrundes durch den Berechtigten. Das sei hier im April 2003 gewesen, als der Mieter die Miete kürzte und die Kautions trotz Mahnung nicht leistete. Dass der Vermieter mit der Kündigung dann bis zum September abwartete, könne dem Vermieter nicht zum Nachteil gereichen. Denn durch sein Zuwarten sei er den Belangen des Mieters entgegen gekommen. Die Frist von ca. vier Monaten sei gemäß § 314 Abs. 3 BGB noch angemessen. Denn die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum vertraglich vorgesehenen Ende im Jahr 2009 sei einerseits für den Vermieter unzumutbar. Andererseits sei kein schützenswertes Interesse des Mieters erkennbar, innerhalb eines kürzeren Zeitraums als von vier Monaten Klarheit darüber zu bekommen, ob das Mietverhältnis beendet ist.

Kommentar Anwendung § 314 BGB: Der 12. Senat des BGH thematisiert den Streit zur Frage der Anwendung des allgemeinen § 314 BGB auf die spezielleren mietrechtlichen Normen nicht. Er setzt die Anwendbarkeit dieser Vorschrift einfach voraus. Das scheint der 8. Senat (28.11.007 – VIII ZR 145/07 Rdn. 25, vgl. nächste Ausgabe des Info M) anders zu sehen; denn er verlangt für die Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB keine Abmahnung gemäß § 314 Abs. 2 Satz 1 BGB.



RAIN Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de