



Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

14. 02.2012 – Aktuelles zum

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentumsrecht**
- **Erbrecht**

von Rechtsanwalt Thomas Kern

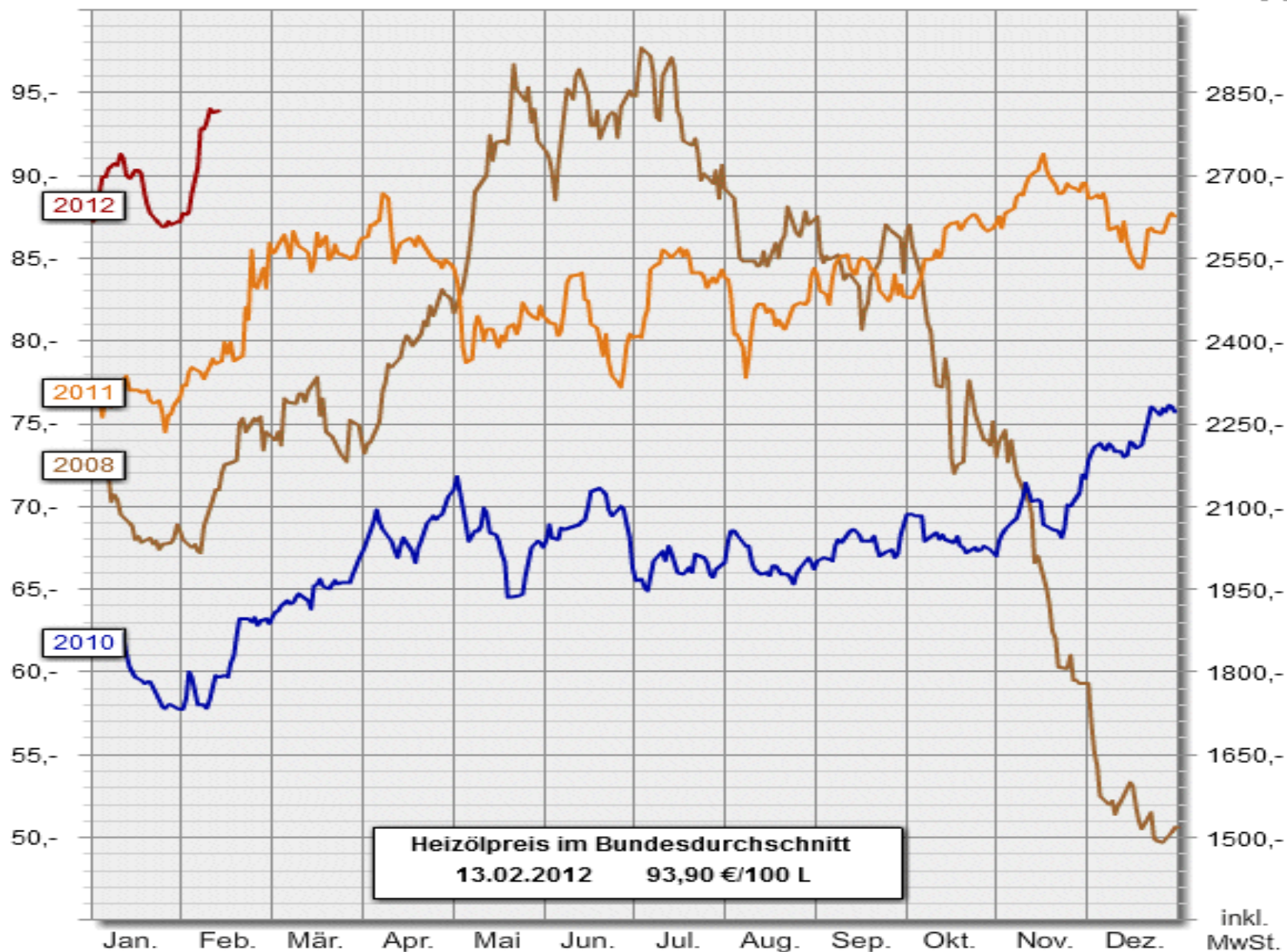
Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Spezialgebiet: Erbrecht und Testamentsvollstreckung

Euro / 100 Liter

Entwicklung der Heizölpreise in Deutschland

3000 L-Preis [€]



BGH, 01.02.2012: Nebenkosten sind nach dem Abflussprinzip abzurechnen

Nebenkostenabrechnung

nach dem Abflussprinzip:

Die im Abrechnungszeitraum gezahlten Nebenkosten werden auf die Mieter umgelegt, egal, ob sie verbraucht wurden.

nach dem Leistungsprinzip:
nur die nachweislich tatsächlich im Abrechnungszeitraum verbrauchten Nebenkosten dürfen umgelegt werden.

BGH v. 01.02.2012, VIII ZR 156/10

Der Fall:

Der Vermieter hatte alle im Abrechnungszeitraum an ein Versorgungsunternehmen bezahlten (abgeflossenen) Kosten in der Heizkosten-Abrechnung auf die Mieter umgelegt.

BGH → Das ist unzulässig.

Eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung, wenn der Vermieter die an ein Versorgungsunternehmen geleisteten **Vorauszahlungen** der Abrechnung zugrunde legt.

Die Abrechnung ist grundsätzlich nach dem Leistungsprinzip vorzunehmen.

Heizkostenabrechnung wenn Messgeräte fehlen

Wenn keine Erfassungsgeräte installiert sind, kann eine verbrauchsorientierte Heizkostenabrechnung nicht vorgenommen werden.

Kann man dann nach der Wohnfläche anteiligen abrechnen?



LG Heidelberg 25.2.2011, 5 S 77/10

Ja,

Hier wird die Abrechnung nach dem Abflussprinzip zugelassen, denn § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung sieht für diesen Fall eine Reduzierung der angefallenen Kosten um 15 % vor.

Wenn der Heizölstand zu Beginn und zum Ende der Abrechnungsperiode nicht zu ermitteln ist, wären dem Vermieter jegliche Nachforderung verwehrt.

Verfahren der Anwaltskanzlei Kern Woesch für ein Mitglied von Haus & Grund Leimen.

Heizkostenabrechnung wenn Pauschale vereinbart ist?

Kann der Vermieter die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung abrechnen, wenn im Mietvertrag für alle Nebenkosten eine Pauschale vereinbart ist?

Kann der Vermieter 57 % der Pauschalen als Vorauszahlung auf die Heizkosten verrechnen und den Rest von 43 % weiterhin als Pauschale ohne Abrechnungspflicht laufen lassen?

LG Heidelberg 25.2.2011, 5 S 77/10

Ja,

Die Heizkostenverordnung ist zwingend anzuwenden, auch wenn im Mietvertrag eigentlich eine Pauschale für alles vereinbart ist.

Anspruchsgrundlage für die Pflicht des Mieters auf Zahlung der anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten ist die **Heizkostenverordnung**.

Verfahren der Anwaltskanzlei Kern Woesch für ein Mitglied von Haus & Grund Leimen.

stillschweigend geänderter Umlageschlüssel

Kann der Vermieter, wenn ein Umlageschlüssel im Mietvertrag fehlt, in Abweichung von § 556a BGB Nebenkosten nicht nach Wohnfläche, sondern teilweise nach Wohneinheit und teilweise nach Personen umlegen?

Was ist, wenn der Mieter dies jahrelang akzeptierte, dann aber die Umlage nach Fläche verlangt?

LG Berlin 22.11.2010, 67 S 74/10

Ja,

Die Umlage nach Mietvertrag oder nach 556a BGB (Wohnfläche) kann durch konkludente Änderungsvereinbarung nach den Vorgaben des Vermieters geändert werden, wenn der Mieter dies jahrelang anstandslos akzeptiert hat und wenn „besondere Umstände“ hinzukommen, die den beiderseitigen Änderungswillen erkennen lassen.

Der BGH verlangt grundsätzlich einen erkennbaren, übereinstimmenden Änderungswillen.

Umstellung auf Abrechnung nach Verbrauch

Kann der Vermieter, bislang in der (Inklusiv-)Miete enthaltene Nebenkosten gemäß § 556a BGB auch für sog. Altverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, einseitig nach Verbrauch auf die Mieter umlegen und Nachzahlung verlangen?



BGH 21.9.2011, VIII ZR 97/11

Ja,

556a BGB sieht vor, dass der Vermieter **einseitig** die Bezahlung bislang nicht gezahlter, verbrauchsabhängiger Nebenkosten dann verlangen kann, auch wenn diese bislang nach dem Mietvertrag nicht umlagefähig waren, wenn er durch den Neueinbau von bislang nicht vorhandener Messeinrichtungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vornehmen kann.

Korrektur einer fehlerhaften Nebenkostenabrechnung

Muss der Vermieter eine fehlerhafte Nebenkosten-Abrechnung gegenüber allen Mietern korrigieren, d.h. gilt hier gleiches Recht und gleiche Pflicht nur für alle oder kann er dieses Vorgehen auf einen der Mieter beschränken, so dass auch nur dieser Mieter eine Nachzahlung leisten muss?

(Art. 3GG)

BGH v. 28.04.2010, VIII ZR 263/09

Der Vermieter kann auch nur einem Mieter gegenüber die Abrechnung korrigieren.

Er ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.

Art 3 GG gilt hier nicht.

Haftung des der Verwalters für verspätete Nebenkostenabrechnung?

Haftet der Verwalter dem Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung, wenn er die Betriebskosten-Abrechnung, die der Vermieter für die Abrechnung für seinen Mieter braucht, erst 12 Monaten verspätet erstellt und der Eigentümer von seinem Mieter deshalb keine Nachzahlung mehr verlangen kann?

LG Frankfurt v. 14.10.2011, 2-09 S 2/11

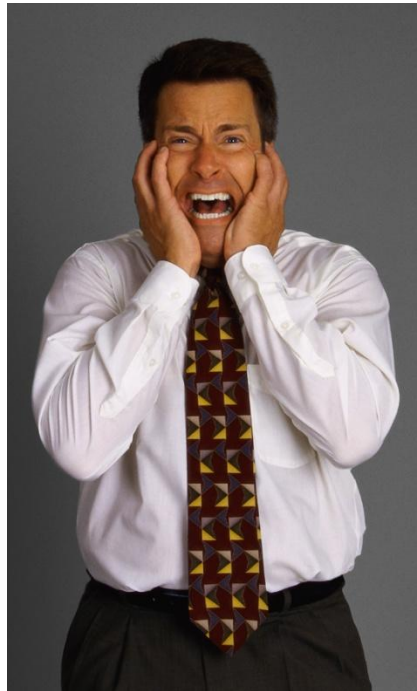
Nein,

denn der Verwalter hat nur Aufgaben für die Gemeinschaft wahrzunehmen und zu erfüllen, nicht aber die Einzelinteressen eines einzelnen Miteigentümers.

Wenn der vermietende Eigentümer die Abrechnung rechtzeitig beim Verwalter einfordert, mahnt und gegebenenfalls einklagt, trifft ihn an der verspäteten Vorlage der Abrechnung kein Verschulden mit der Folge, dass er vom Mieter die Nachzahlung trotz Ablauf der 12-Monats-Frist des § 558 BGB noch verlangen kann.

Übernahme der Kosten von baulichen Veränderungen

Muss ein Miteigentümer die Kosten von baulichen Veränderungen mittragen, auch wenn er nicht für diese gestimmt hat, z.B., weil er bei der Abstimmung nicht dabei war?



BGH 11.11.2011, AZ: V ZR 65/11

Nein,
der Miteigentümer haftet nur für die Kosten, wenn er dafür gestimmt hat.

Andernfalls ist er gem. § 16 Abs 6 WEG von der anteiligen Kostentragung befreit.

Dies gilt auch dann, wenn er sein Stimmrecht nicht ausüben konnte, weil er auf der Versammlung bei der Abstimmung gefehlt hat.

Ein Erbe will den Verkauf der Nachlass-Immobilie verhindern.

OLG Koblenz, Urt. 22.07.2010, 5 U 505/10

Sachverhalt:

Eine Erbengemeinschaft wollte ein unteilbares Grundstück verkaufen, um den Erlös aufzuteilen.

Einer der Erben war mit dem Kaufpreis nicht einverstanden und verweigert seine Zustimmung.

Zu Recht?

Urteil:

In der Erbengemeinschaft entscheidet die Mehrheit über eine „ordnungsgemäße Verwaltungsmaßnahme“ gem. § 2038 BGB.

Zur Verwaltung gehört nicht nur die Sicherung und Erhaltung des Nachlasses, sondern auch der Verkauf.

Zentrales Testamentsregister

Seit 01.01.2012 führt die Bundesnotarkammer in Berlin ein zentrales Register, in welchem jedermann sein Testament für eine Gebühr von € 15,00 – 30,00 hinterlegen kann.

Bisher üblich:

Hinterlegung des privatschriftlichen Testamentes

- zu Hause → erhebliche Verlustgefahr!
- beim Nachlassgericht → ev. hohe Hinterlegungsgebühr
- beim Anwalt, Steuerberater oder Freunden → Vergessen?

Hinterlegung des notarielles Testament

- beim Nachlassgericht → sicher, ev. hohe Hinterlegungsgebühr



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**