



Betriebskosten

Der Gesetzgeber sieht vor, dass der Vermieter binnen Jahresfrist über die Betriebskosten von Wohnraummieter abrechnen muss. Versäumt er diese Frist, verliert er seine Nachforderungsrechte. Rechnet ein Vermieter jedoch ordnungsgemäß innerhalb dieser Frist ab und behält sich die Nachforderung wegen einer erwarteten rückwirkenden Neufestsetzung der Grundsteuer vor, wird die Frage der Verjährung relevant. Diese tritt nach drei Jahren ein, wobei der Gesetzgeber auf die Kenntnis des Forderungsinhabers abstellt. Nachdem das Finanzamt dem Vermieter gegenüber die Grundsteuer vom Jahre 2002 an neu festsetzte, erhöhten sich die Beträge und der Vermieter nahm den Mieter in Anspruch. Der Bundesgerichtshof sieht keine Verjährung der Forderung. Die Verjährungsfrist beginne nicht schon mit der Erteilung der Abrechnung und des darin festgehaltenen Vorbehalts einer Nachforderung. Maßgeblich sei der Zeitpunkt der Kenntnis des Vermieters, und diese sei erst mit der Nachberechnung des Finanzamtes gegeben. So urteilte der Bundesgerichtshof am 12. Dezember 2012, Az. VIII ZR 264/12.

* * *

Wartungskosten

Bisher vertrat der Bundesgerichtshof die Ansicht, eine Vereinbarung nach der der Mieter die Wartung einer Gastherme ohne Festlegung einer jährlichen Höchstgrenze tragen müsse, sei unwirksam. Diese

Rechtsprechung hat er nunmehr aufgegeben. Er begründet dies damit, dass der Mieter über die Betriebs- und die Heizkostenverordnung bei entsprechender Vereinbarung verpflichtet sei, auch die Kosten der Wartung einer Gastherme zu übernehmen. Eine Höchstgrenze sehe der Gesetzgeber selbst nicht vor. Insofern benachteiligt es einen Mieter auch nicht unangemessen, wenn er diese Kosten dementsprechend – ohne Höchstgrenze – vollständig übernehmen müsse. Allerdings ist der Vermieter gehalten, dass sich aus dem Gesetz ergebene Wirtschaftlichkeitsgebot einzuhalten. Danach ist der Vermieter verpflichtet, unter gewissenhafter Abwägung aller Umstände, nur Kosten zu verursachen, die objektiv ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis berücksichtigen. Dies ist dann allerdings keine Frage der vertraglichen Vereinbarung, sondern wäre erst im Rahmen der Abrechnung zu klären. Dies entschied Bundesgerichtshof mit Urteil vom 7. November 2012, Az. VIII ZR 119/12.

* * *

Optisch unschön

Eine rein optische Beeinträchtigung einer Mietsache rechtfertigt keine Mietminderung, da dieser Mangel lediglich eine unerhebliche Minderung der Gebrauchsfähigkeit darstellt. Durch das Eindringen von Feuchtigkeit verfärbte sich unterhalb der Balkontür das Parkett, weswegen die Mieter einer Wohnung den Mietzins um 5 Prozent minderten. Das angerufene Gericht entschied, dass die Mieter verpflichtet waren, die volle Miete zu zahlen, da der Gebrauch der Wohnung nicht eingeschränkt war. In solchen Fällen ist vielmehr das Minderungsrecht ausgeschlossen, urteilte das AG München, Urteil vom 20.04.2012, Az. 474 C 2793/12.

Von Broder Bösenberg und Jens Christian Althoff, Rechtsanwälte in der Kanzlei Bethge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.