
RECHTECK



Keine Verzugszinsen

Wird ein Betriebskostenguthaben verspätet an den Mieter ausbezahlt, weil sich der Vermieter mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung in Verzug befand, kann der Mieter vom Vermieter keine gesetzlichen Verzugszinsen verlangen. Im entschiedenen Fall rechnete der Vermieter von Gewerberäumen über die Betriebskosten – entgegen der vertraglichen Vereinbarung – nicht binnen zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ab, sondern erst Jahre später. Aus den Abrechnungen ergab sich ein Guthaben für den Mieter, welches der Vermieter ausglich. Wegen der verspäteten Abrechnung verlangte der Mieter vom ersten Tag des Folgejahres bis zur Abrechnungserstellung Verzugszinsen, jedoch ohne Erfolg. Nach dem Gesetz sind nur Geldschulden zu verzinsen. Vorliegend war der Vermieter aber in dem Zeitraum, für den die Zinsen verlangt wurden, lediglich zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung verpflichtet, eine Geldschuld lag mithin nicht vor. BGH, Urteil vom 5. Dezember 2012, Az. XII ZR 44/11.

Konkludenter Mietvertrag

Ein Mietverhältnis kann nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich oder konkludent durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. Dies kann dadurch begründet werden, dass der Vermieter dem Mieter den Besitz am Mietobjekt schon vor Unterzeichnung des Mietvertrages überlässt. Im entschiedenen Fall verhandelten die Parteien über den Abschluss eines gewerblichen Mietvertrages, der auf 15 Jahre befristet sein sollte. Der Vermieter übergab das Objekt noch vor Unterzeichnung des Vertrages an den Mieter. Der Mieter zahlte auch die Kautions sowie regelmäßig die Miete. Die Karlsruher Richter gingen für die Zeit ab Überlassung der Mietsache von einem konkludenten Mietvertrag auf unbestimmte Zeit aus, da sich die Parteien über die wesentlichen Punkte einig waren. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 26. Juli 2012, Az. 9 U 18/12.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge-Immobilienanwälte, Hannover