
RECHTECK



Abrechnung von Betriebskosten auf Sollbasis

Grundsätzlich muss der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung von den angefallenen Kosten die tatsächlich vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen in Abzug bringen, also die sogenannte Istbasis heranziehen. Stellt der Vermieter in die Abrechnung sämtliche für das Jahr zu leistenden Vorauszahlungen ein, obwohl der Mieter die Vorauszahlungen gar nicht oder zum Teil nicht geleistet hatte (also auf Grundlage der sogenannten Sollbasis), kann er hinterher grundsätzlich nicht mehr die dann noch offenen Betriebskostenvorauszahlungen geltend machen. Nur ausnahmsweise darf die Abrechnung auf Sollbasis erfolgen, nämlich dann, wenn der Mieter zum Zeitpunkt der Abrechnung für den Abrechnungszeitraum keinerlei Vorauszahlungen geleistet hat, die offenen Vorauszahlungen vom Vermieter bereits eingeklagt sind und auch noch keine Abrechnungsreife eingetreten ist. Dies beschloss das Kammergericht Berlin am 16. Juni 2014, Az. 8 U 29/14.

Wenn der Pächter eines Grundstücks nicht zahlt

Befindet sich der Pächter eines Landpachtvertrages mit der Entrichtung der Jahrespacht oder eines nicht unerheblichen Teils der Jahrespacht länger als drei Monate in Verzug, kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos kündigen. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es dann nicht. Im Einzelfall kann vor Ausspruch einer solchen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs dennoch eine Abmahnung erforderlich sein. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn sich dem Vermieter der Schluss aufdrängen muss, dass die Nichtzahlung der Pacht nicht auf der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit des Pächters beruht, sondern auf einem bloßen Versehen oder sonstigen vom Pächter nicht zu

vertretenden Umständen. So urteilte das Oberlandesgericht Stuttgart am 17. Februar 2014, Az. 101 U 6/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unzulässige Videoüberwachung

Die Überwachung gemeinschaftsbezogener Flächen eines Mehrfamilienhauses durch einen Video-Türspion ist unzulässig, so urteilte das Amtsgericht München. Im vorliegenden Fall hatte eine Mieterin aufgrund von Streitigkeiten mit einem Nachbarn den Bereich vor ihrer Wohnung gefilmt. Das Geschehen wurde tagsüber live auf einem Monitor in der Wohnung übertragen. Nachts hingegen wurde die Aufnahme mit Hilfe eines Bewegungsmelders ausgelöst. Die dabei gespeicherten Videoaufnahmen wurden dann von der Mieterin am folgenden Tag gesichtet. Eine solche Überwachung wäre jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn sie zur Abwehr unmittelbar bevorstehender Angriffe notwendig ist. Erfolgt sie unabhängig vom Verhalten der gefilmten Personen, so wie in diesem Fall, stellt dies einen ungerechtfertigten Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht dar, so das Amtsgericht München mit Urteil vom 4. Dezember 2013, Az. 413 C 26749/13.

Die Erhaltungskosten eines Notweges

Ist ein Grundstück nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, kann es erforderlich sein, einen Notweg auf einem Nachbargrundstück zu errichten und zu unterhalten, um die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks zu gewährleisten (siehe Paragraph 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Dieses Recht kann allerdings nicht im Grundbuch eingetragen werden. Die Nutzung des Grundstücks mittels eines Notweges ist daher häufig als Leihvertrag zu beurteilen. Bei diesem trägt der Entleiher die gewöhnlichen Erhaltungskosten. Übertragen auf den Notweg, bedeutet dies, dass der Begünstigte somit die Errichtungs- und insbesondere die Erhaltungskosten des Notweges tragen muss, entschied das Oberlandesgericht Hamm mit Urteil vom 31. März 2014, Az. 5 U 168/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover