

I. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Änderung der Anforderungen an die formelle Ordnungsgemäßheit von Betriebskostenabrechnungen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 20. Januar 2016 (Az.: VIII ZR 93/15) seine bisherige Rechtsprechung zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung aufgegeben.

Nach bisheriger Rechtsprechung des BGH war für die Bejahung der formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung erforderlich, dass die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition auch dann in der Nebenkostenabrechnung auftauchen mussten, wenn einzelne Kostenanteile davon nicht umlagefähig waren. Es genügte also für eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht, nur die schon bereinigten Kosten anzugeben. Dies galt i. Ü. auch für Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit bezogen (bspw. gemeinschaftliche Wasserversorgung eines aus mehreren Mieteinheiten bestehenden Wohnkomplexes). Insoweit hatte der Vermieter diese Kosten in ihrer Gesamtheit sowie den Rechenschritt nebst Verteilungsschlüssel darzustellen. Die bloße Darstellung der bereinigten Kosten für den einzelnen Mieter reichte nicht aus.

Nach wie vor ist für die Frage der formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung maßgeblich,

dass diese den Anforderungen des § 259 BGB entspricht, d.h. eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Nichts desto trotz stellt der BGH (Urteil vom 15. Februar 2012, Az.: VIII ZR 197/11) ausdrücklich klar, dass an eine Nebenkostenabrechnung in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. In Fortführung dieser Rechtsprechung hat er nun entschieden, dass die alleinige Darstellung des auf den Mieter umzulegenden Gesamtbetrages, also der bereinigten Kosten, den Anforderungen des § 259 BGB genügt. Er begründet dies damit, dass dem Mieter ohnehin ein Belegeinsichtsrecht zustünde und sich auch aus der Darstellung der rechnerischen Bereinigung kein Mehrwert für den Mieter ergeben soll.

Für den Vermieter stellt sich diese Änderung der Rechtsprechung als günstig dar, da das Fehlen der Darstellung der rechnerischen Bereinigung nun nicht mehr als formeller Fehler bewertet wird. Fehler in der tatsächlichen rechnerischen Bereinigung sind aber nach wie vor als materielle Fehler der Nebenkostenabrechnung zu bewerten und können daher von Mietern entsprechend angegriffen werden.

BGH: Kürzung bei fehlerhafter Ermittlung des Verbrauchs durch den Vermieter

Ebenfalls am 20. Januar 2016 hat der 8. Senat des Bundesgerichtshofs (Az.: VIII

ZR 329/14) entschieden, wie Kürzungen bei fehlerhaften Abrechnungen von Heizkosten vorzunehmen sind.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter eine fehlerhafte Heizkostenabrechnung aufgestellt. In dem Objekt gab es zwei unterschiedliche Nutzergruppen. Bei einem Teil der Wohnungen wurde der Wärmeverbrauch durch Wärmemengenzähler erfasst, in einem anderen Teil der Wohnungen waren Heizkostenverteiler installiert. Für eine ordnungsgemäße Abrechnung hätte zunächst der Verbrauchsanteil der jeweiligen Nutzergruppe vorerfasst und anschließend auf die einzelnen Wohnungen verteilt werden müssen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV). Dies war jedoch nicht geschehen. Die Heizkostenabrechnung war somit fehlerhaft.

Der BGH hat den Vermieter aber nicht dazu verpflichtet, eine neue Abrechnung auf Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnfläche vorzulegen, sondern die aufgetretenen Messungenauigkeiten gemäß § 12 Abs. 1 HeizkostenV pauschal mit einem Abschlag in Höhe von 15 % korrigiert. Als Basis für die Kürzung in Höhe von 15 % dient die ursprüngliche (fehlerhafte) Abrechnung.

OVG Niedersachsen: Die Beschlagnahme privater Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen stellt hohe Anforderungen.

Nach dem Beschluss des OVG Niedersachsen vom 1. Dezember 2015 (Az.: 11 ME 230/15) kann die drohende unfreiwillige Obdachlosigkeit von Flüchtlingen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen. In einem solchen Fall darf die örtliche Gemeinde nach § 11 Nds. SOG Grundstücke für die Unterbringung von Flüchtlingen beschlagnahmen. Dieser Maßnahme sind jedoch hohe Hürden gesetzt. Das zuständige Ordnungsamt muss darlegen, dass der Gemeinde zur Abwendung der Obdachlosigkeit keine eigenen menschenwürdigen Unterkünfte zur Verfügung stehen und die Beschaffung geeigneter anderer Unterkünfte bei Dritten auf freiwilliger Basis nicht möglich ist.

Im vorliegenden Fall kam die Gemeinde dieser Darlegungslast nicht hinreichend nach, weshalb die Beschlagnahme unzulässig war.

II. News für die Praxis

Mietpreisbremse weitet sich aus

Nachdem der BGH in seinem Urteil vom 4. November 2015 (Az.: VIII ZR 217/14; vgl. auch unseren Newsletter vom Dezember 2015) die Kappungsgrenze von 15 % in Berlin für rechtmäßig erklärt hat, erhöht sich zunehmend die Zahl der Gemeinden, in denen die Kappungsgrenze ebenfalls auf 15 % herabgesetzt wurde. Inzwischen sind fast 350 Gemeinden in Deutschland zu solchen Gebieten erklärt

worden, in denen eine für die Kappungsgrenze erforderliche Gefährdung der Wohnungsversorgung vorliegt. Die weitere Entwicklung bleibt hier abzuwarten.

EnEV 2014

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) regelt zum 1. Januar 2016 verschärfte Anforderungen des Jahresenergiebedarfs bei Neubauten.

Danach müssen Neubauvorhaben, also Vorhaben für die ein Bauantrag oder eine Bauanzeige ab dem 1. Januar 2016 gestellt wurde, im Vergleich zum bisher gültigen Standard einen um 25 % niedrigeren Primärenergiebedarf haben. Darüber hinaus soll der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle um durchschnittlich 20 % gesenkt werden. Der erhöhte Standard gilt sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngebäude.

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 800
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 522
E-Mail: ohuebner@curtis.com

Unser Real Estate Team wird auch in diesem Jahr wieder die MIPIM in Cannes (15. bis 18. März 2016) besuchen. Über ein Treffen mit Ihnen würden wir uns sehr freuen!