

NEWSLETTER

Ausgabe 03/2020

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht:

Seite 2 - 3

Außerordentliche Wohnraumkündigung nach Wegfall eines Leistungsverweigerungsrechts

BGH, Urteil vom 10.04.2019; VIII ZR 12/18

Wohnungseigentumsrecht:

Seite 4 - 5

Wann haftet der Verwalter für die Prozesskosten?

AG Hamburg, Urteil vom 22.01.2019; Az. 22a C 129/17

Maklerrecht

Seite 6 - 7

Änderung der Rechtsprechung zur persönlichen Kongruenz!

BGH, Urteil vom 17.10.2018; I ZR 154/17

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 8 - 9

Auch länger andauernde Verhandlungen beim Grundstücks- verkauf können jederzeit abgebrochen werden

OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.12.2019; 24 U 21/19

Geweberaummietrecht

Seite 10 - 12

Zur Umlagefähigkeit der Position „Heizung über Lüftung“ in der Betriebskostenabrechnung

OLG Frankfurt, Urteil vom 19.04.2018; 2 U 57/17

I

Wohnraummietrecht

Außerordentliche Wohnraumkündigung nach Wegfall eines Leistungsverweigerungsrechts

Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen - als bloße Vorfragen - weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.

Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht entfällt in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der "Beweissicherung" erhalten will.

BGH, Urteil vom 10.04.201; VIII ZR 12/18

Sachverhalt:

Die Beklagten waren seit 1998 Mieter einer Wohnung in Dresden. Bis Juni 2014 waren zwei Rechtsvorgänger der Klägerin Vermieter der Wohnung. Diese hatten gegen die Beklagten bereits Rechtsstreite wegen Zahlungsrückständen, die durch die Minderung der Miete aufgrund von Mängeln entstanden waren, geführt. Die Klägerin wurde am 10.06.2014 neue Eigentümerin der Wohnung. Von März 2014 bis Mai 2017 leisteten die Beklagten wegen Mängeln der Mietsache anstelle der Gesamtmiete in Höhe von 785,00 € nur einen geminderten monatlichen Mietzins in Höhe von 253,43 € und beriefen sich darüber hinaus auf ihr Zurückbehaltungsrecht. Im Dezember 2015 erklärte die Klägerin erstmals die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges seit März 2014 und nahm die Beklagten auf Räumung in Anspruch. Sie sprach in den verschiedenen Instanzen weitere fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzuges aus. In erster Instanz vor dem AG Dresden lehnten die Beklagten im März 2016 eine Mängelbeseitigung mit dem Verweis darauf ab, das Beweisverfahren in einem mit einer Rechtsvorgängerin der Klägerin geführten Rechtsstreit dauere noch an und die Beseitigung der Mängel käme einer „Vernichtung von Beweissachverhalten“ gleich. Das AG Dresden hat der Klage auf Räumung stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das LG Dresden die Klage abgewiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision der Klägerin hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass das Berufungsgericht den Anspruch der Klägerin auf Räumung der Wohnung zu Unrecht verneint hat.

Es habe verkannt, dass von der materiellen Rechtskraft der Vorverfahren weder die dort angenommenen Mängel noch die Mietminderungsquoten erfasst würden, weil Gegenstand beider Klagen nicht die Feststellung von Mängeln gewesen sei, sondern die Zahlung rückständiger Miete. Die Rechtskraft sei auf den unmittelbaren Streitgegenstand, also auf die Rechtsfolge Zahlung, beschränkt.

Die Räumungsklage sei gem. § 543 Abs. 1 S. 1 BGB begründet, weil die fristlose Kündigung vom 27.07.2016 wegen eines Zahlungsrückstandes aus dem Zeitraum seit März 2014 in Höhe von 4.935,40 € berechtigt gewesen sei.

Aufgrund der Weigerung der Beklagten aus März 2016, eine Mangelbeseitigung zu dulden, sei das zuvor bestehende Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 Abs. 1 S. 1 BGB entfallen und die Beklagten seien zur sofortigen Nachzahlung des einbehaltenen Betrags verpflichtet gewesen. Es widerspreche dem Zweck des Leistungsverweigerungsrechtes nach § 320 BGB, wenn der Gläubiger einerseits Druck auf den Schuldner ausübe, um diesen zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten anzuhalten, er andererseits aber dem Schuldner die Erfüllung dieser Pflichten nicht ermögliche, indem er diese in Gestalt der Mängelbeseitigung ablehne. Dies gelte auch dann, wenn der Mieter den mangelhaften Zustand wegen der Beweisführung in einem anderen Rechtsstreit erhalten wolle, weil er eine Beweissicherung durch andere Mittel zuvor hätte vornehmen können.

Fazit:

Die Entscheidung des BGH stellt klar, dass der Mieter sein Zurückbehaltungsrecht verliert, wenn er eine Mangelbeseitigung durch den Vermieter ablehnt. In diesem Fall ist der Mieter besser damit beraten, den zurückbehaltenen Betrag sofort an den Vermieter zu leisten, soweit dieser eine Höhe erreicht, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt. Anderenfalls setzt sich der Mieter einer berechtigten fristlosen und fristgerechten Kündigung aus.

Für etwaige für erforderlich gehaltene Beweissicherungen stehen sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter das selbstständige Beweisverfahren oder – wie in der vorliegenden Entscheidung vom BGH erwähnt – das Anfertigen von Lichtbildern sowie die Benennung von Zeugen mit Kenntnis der Mängel zur Verfügung.

Wohnungseigentumsrecht

Wann haftet der Verwalter für die Prozesskosten?

1. Auch wenn von einem Berufsverwalter nicht die Kenntnisse eines Volljuristen verlangt werden können, so muss er doch mit seiner Leistung den rechtlich-organisatorischen Bereich abdecken und seine diesbezüglichen Kenntnisse durch Fortbildung aktualisieren.
2. Grob fahrlässig handelt insbesondere, wer als gewerblicher Verwalter gegen elementare Grundsätze der Finanzverfassung verstößt oder sonstige elementare Rechtsgrundsätze. Grob fahrlässig handelt auch, wer als gewerblicher Verwalter eine evident fehlerhafte Beschlussvorlage vorgenommen hat.
3. Maßgeblich für eine Kostenhaftung des Verwalters i.S.d. § 49 Abs. 2 WEG ist, ob die Anfechtung allein wegen eines grob schuldhaften Fehlers des Verwalters erfolgreich war. Bei lediglich Mitkausalität greift hingegen noch nicht die Ausnahmekonstellation des § 49 Abs. 2 WEG.
4. Der Grundsatz, dass Instandsetzungsbeschlüsse hinreichend bestimmt den Gegenstand der Instandsetzung bestimmen müssen, damit die Wohnungseigentümer und nicht Dritte das sog. "Wie" der Instandsetzung bestimmen, ist ein Grundsatz, der zu den elementaren Kenntnissen gehört, über die ein professioneller Verwalter verfügen muss.
5. Auch den Rechtsgrundsatz, dass es zu ordnungsgemäßer Verwaltung gehört, vor Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung, die größeren Umfangs sind und insoweit zu größeren Ausgaben führen, drei Vergleichsangebote einzuholen, gehört zu den elementaren Kenntnissen eines professionellen Verwalters.

AG Hamburg, Urteil vom 22.01.2019; 22a C 129/17

Sachverhalt:

In einem Beschlussanfechtungsverfahren wird beantragt, dem Verwalter die Verfahrenskosten aufzuerlegen. Vorgeworfen wird dem Verwalter insbesondere, dass er den Beschluss bezüglich der Erneuerung einer 30 Jahre alten Tür nicht hinreichend bestimmt formuliert habe. Weiter wird ihm vorgeworfen, dass er nicht drei Vergleichsangebote vom Verwalter erhalten müsse, in der nicht nur über die Erneuerung der Tür, sondern auch darüber, aus welchem Material diese sein sollte, welche Sicherheitsanforderungen die Tür aufweisen sollte bzw. welcher Farbton im Einzelnen gewählt werden sollte, abstimmen müssen. Der Verwalter hätte eine entsprechende Beschlussvorlage erstellen müssen. Die Verwaltung war nach Auffassung des Gerichts im Übrigen gehalten, von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, die größeren Umfangs sind, drei Vergleichsangebote einzuholen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Entscheidung und Fazit:

Das Amtsgericht bestätigt erneut die herrschende Rechtsprechung, wonach bei Instandsetzungsmaßnahmen, die zu größeren Ausgaben führen, drei Vergleichsangebote einzuholen sind. Nach der Einschätzung des Landgerichts Hamburg in der Entscheidung vom 15.02.2012 soll auch bei einer größeren Wohnanlage ein Betrag von 3.000,00 € nicht so niedrig sein, dass es sich um eine Bagatellreparatur handele, für die die Einholung von Vergleichsangeboten nicht notwendig sei.

Maklerrecht

Änderung der Rechtsprechung zur persönlichen Kongruenz!

Provisionsanspruch bei Kauf durch einen nahen Verwandten des Maklerkunden?

Bei besonders engen persönlichen Bindungen zwischen dem Maklerkunden und dem Erwerber eines Objekts ist der Maklerkunde dem Makler zur Provisionszahlung verpflichtet, wenn ihm der Vertragsschluss im wirtschaftlichen Erfolg ähnlich zugutekommt wie ein eigener.

Der Umstand, dass der Maklerkunde mit dem Erwerber eng persönlich verbunden ist, reicht für sich allein jedoch nicht aus, um die Provisionspflicht zu begründen.

BGH, Urteil vom 17.10.2018; I ZR 154/17

Sachverhalt:

Der Makler weist einer Kundin provisionspflichtig ein Objekt nach. Die Kundin unterzeichnet einen Maklervertrag, in dem sie sich zur Provisionszahlung bei Kauf der Immobilie verpflichtet. Im Vertrag heißt es weiter, dass die Information zum Kaufobjekt vertraulich zu behandeln sei und nicht an Dritte weitergegeben werden dürfe. An einer Besichtigung nimmt auch der Sohn der Kundin mit teil und zeigt Interesse am Objekt. Später teilt er dem Makler mit, dass der Kaufpreis für ihn zu hoch sei und er kein Interesse mehr habe. Der Sohn kauft das Objekt sechs Monate später über einen anderen Makler zu einem niedrigeren Kaufpreis. Der Makler verlangt von seiner Kundin 21.000,00 € Provision.

Entscheidung:

Das OLG gibt der Klage statt. Der BGH hebt das Urteil des OLG auf und weist die Klage ab. Der BGH bejaht das Zustandekommen eines Maklervertrages zwischen den Parteien und die Erbringung der Nachweistätigkeit durch den Makler. Bei der Frage, ob der Kaufvertrag, den der Sohn der Kundin abgeschlossen hat, wirtschaftlich identisch ist, mit dem von der Maklerkundin in Auftrag gegebenen, kommt es auf die Besonderheit des Einzelfalls an. Bestehen zwischen Maklerkunden und Käufer besonders enge persönliche oder wirtschaftliche Beziehungen ist für die Bejahung des Provisionsanspruchs darauf abzustellen, ob der Maklerkunde gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn er sich darauf beriefe, dass nicht er den Kaufvertrag abgeschlossen habe, sondern ein naher Verwandter. Der BGH geht in seinen Anforderungen an die wirtschaftliche Gleichwertigkeit weiter, indem er allein die verwandtschaftliche Beziehung zwischen der Maklerkundin mit ihrem Sohn für die Bejahung des Provisionsanspruchs nicht ausreichen lässt. Vielmehr bedürfe es weiterer Anhaltspunkte dahingehend, dass der von der Maklerkundin erstrebte wirtschaftliche Erfolg auch durch den Abschluss eines Kaufvertrages mit ihrem Sohn erreicht wurde. Dafür fehle es vorliegend an

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Anhaltspunkten. So könne nicht davon ausgegangen werden, dass die beklagte Maklerkundin nur Interesse vorgeschoben habe, von vornherein aber der Sohn kaufen wollte.

Dem Makler steht nach Auffassung des BGH auch kein Schadensersatzanspruch zu. Zwar sei der Maklerkunde verpflichtet, den Nachweis des Maklers vertraulich zu behandeln. Ob der Kunde den Nachweis aber auch vor mit ihm in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen geheim halten müsse, sei zweifelhaft. Diese Frage sei vorliegend aber nicht zu entscheiden, da der Makler einen Schaden nicht dartun konnte. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Sohn die Dienste des klagenden Maklers in Anspruch genommen und einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen hätte. Der Sohn hatte vielmehr einen anderen Makler eingeschaltet.

Fazit:

Die Entscheidung erschwert die Geltendmachung des Provisionsanspruchs bei Ankauf des nachgewiesenen Objekts durch einen nahen Verwandten des Maklerkunden. Der Makler muss nach den sich aus dem Urteil ergebenden Anforderungen des BGH darlegen, dass dem Maklerkunden selbst durch den Ankauf des Objekts durch einen nahen Verwandten ein wirtschaftlicher Erfolg zugutegekommen sei. Für den Makler wird es deshalb notwendig sein, vom Maklerkunden zu erfahren, ob und warum diese nahen Verwandten an der Besichtigung teilnehmen. Wenn ein selbständiges Interesse der Verwandten erkennbar ist, sollte der Makler versuchen, auch mit diesem einen provisionspflichtigen Maklervertrag zu schließen.

Allgemeines Immobilienrecht

Auch länger andauernde Verhandlungen beim Grundstücksverkauf können jederzeit abgebrochen werden

1. Auch nach länger andauernden Vertragsverhandlungen über einen Grundstückskaufvertrag kann sich ein Verhandlungspartner grundsätzlich ohne Nachteile von den Verhandlungen zurückziehen. Macht der andere Vertragsteil im Hinblick auf einen erhofften Vertragsabschluss Aufwendungen, dann trägt er selbst die damit verbundenen Risiken.
2. Die Eigenverantwortung für die Beschaffung notwendiger Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko stellt einen zentralen Vertrauensaspekt dar, der auch bei der Beurteilung von Informationspflichten zu beachten ist. In einer Marktwirtschaft ist im Grundsatz jede Seite selbst dafür verantwortlich, sich über die Marktverhältnisse zu informieren und sich vertragsrelevante Informationen zu verschaffen. Eine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentscheidung beeinflussen können, besteht nicht.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.12.2019; 24 U 21/19

Sachverhalt:

Der klagende Bauunternehmer, der eigene und fremde Grundstücke bebaut und vermarktet erfuhr über einen Makler von der Verkaufsabsicht des beklagten Grundstückseigentümers. Auf dem Grundstück befindet sich eine nicht eingetragene, unterirdisch verlaufende Wasserleitung. Zum Nachbargrundstück besteht eine sanierungsbedürftige Giebelwand, die Gegenstand eines selbstständigen Beweisverfahrens war. Der Kläger plante die Errichtung eines Gebäudes mit sechs Wohnungen und stellte über den vom Beklagten eingeschalteten Makler das Projekt ins Internet. Der Kläger schloss weiterhin einen Berater- und Planungsvertrag mit einem Zeugen S. ab, mit einem Entgelt von 15.000,00 € für die Vertragsgestaltung und Vermarktung des Objekts. Dabei ergab sich, dass der vom Beklagten geforderte Kaufpreis wirtschaftlich nicht angemessen war. Da keine Einigung über den Kaufpreis erzielt wurde, wurden die Verhandlungen abgebrochen.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe ihn erst, nachdem er, der Kläger, die Kosten für die Planung aufgegeben habe, darüber informiert, dass eine unterirdische Wasserleitung sich auf dem Grundstück und eine schadhafte Giebelwand befinde. Hätte er hiervon Kenntnis gehabt, hätte er die Planung nicht in Auftrag gegeben. Der Kläger verlangte vom Beklagten wegen Verletzung der Aufklärungspflichten 39.000,00 €. Das Landgericht gibt der Klage statt.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Entscheidung:

Die Berufung des Beklagten führt zur Abweisung der Klage. Nach Auffassung des OLG Düsseldorf scheidet der Anspruch bereits daran, dass der Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist, und dass es grundsätzlich das gute Recht eines jeden an Vertragsverhandlungen Beteiligten ist, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen. Macht jemand in der Hoffnung, der Vertrag werde zustande kommen, Aufwendungen, begründet dies, selbst wenn der andere Teil von diesen Aufwendungen weiß, keine Haftung aus Verschulden bei Vertragsschluss. Der zukünftige Vertragspartner muss auch nicht ungefragt auf vertragsrelevante Umstände hinweisen, von denen er annehmen kann, dass nach ihnen gefragt wird, falls sie von Bedeutung sind. Jeder Vertragspartner muss sich die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten beschaffen. Anderes kann gelten, wenn der eine Teil durch sein Verhalten im anderen Teil das berechtigte Vertrauen erweckt, dass es mit Sicherheit zum Abschluss des Vertrages kommen werde oder auch den potentiellen Vertragspartner zu Maßnahmen ermuntert, die nur bei einem Zustandekommen des Vertrages sinnvoll sind. Bei notariell zu beurkundenden Verträgen ist im Übrigen besondere Vorsicht bei der Prüfung einer vorvertraglichen Haftung gegeben. Denn würde eine Verpflichtung zum Ersatz des Vertrauensschadens ohne Weiteres bejaht werden, könnte dies einen indirekten Zwang zum Vertragsschluss begründen. Ein solcher Zwang läuft jedoch dem Zweck der Formvorschrift des § 313b BGB zuwider. Bei Grundstücksgeschäften soll deshalb nur eine vorsätzliche Treupflichtverletzung Grundlage eines Schadensersatzanspruches sein.

Fazit:

Beim Grundstückskaufvertrag liegen die wegen des mit dem Formerfordernis der notariellen Beurkundung bezweckten Übereilungsschutzes die Voraussetzungen für die Verletzung eines Vertrauensstatbestandes besonders hoch. Wird beispielsweise eine in Wahrheit nicht vorhandene Abschlussbereitschaft vorgetäuscht oder entfällt eine zunächst vorhandene Abschlussbereitschaft und wird dies nicht dem potentiellen Vertragspartner mitgeteilt, kann eine vorsätzliche Treupflichtverletzung vorliegen. Unterschiedliche Auffassungen über den Kaufpreis, die zum Abbruch der Verhandlungen führen, sind können deshalb grundsätzlich nicht haftungsbegründenden sein.

Gewerberaummietrecht

Zur Umlagefähigkeit der Position „Heizung über Lüftung“ in der Betriebskostenabrechnung

OLG Frankfurt, Urteil vom 19.04.2018; 2 U 57/17

Sachverhalt:

Die Vermieterin erklärt gegen eine Klage des Mieters die Aufrechnung mit Ansprüchen aus einer Heizkostenabrechnung. Die Heizkostenabrechnung sieht eine Kostenposition für die Erwärmung der Räume mittels einer Lüftungsanlage - genannt „Heizung über Lüftung“ - vor. Dabei wird die Frischluft, die dem Gebäude über die Lüftung zugeführt wird, auf eine Temperatur von 18°C vorgewärmt. Die weitere individuelle Wärmeregulierung auf höhere Temperaturen erfolgt durch regulierbare Heizkörper. In dem Gebäude waren die meisten Mietbereiche mit separaten Wärmezählern ausgestattet. Nur wenige Flächen – darunter auch der Mietbereich des klagenden Mieters – wurden über einen gemeinschaftlichen Zähler zusammengefasst und nach Fläche umgelegt. Der Mietvertrag sieht keine besonderen Umlagevereinbarungen zu dieser Kostenart vor. Es ist die Bezahlung der Betriebskosten nach der Anlage 3 zu § 27 II. BV vereinbart.

Rechtlicher Hintergrund:

1. In dem Rechtsstreit war folglich zu klären, ob die infolge der Vorerwärmung von Frischluft entstehenden Kosten sowie die Kosten einer hierbei gegebenenfalls verwendeten Anlage zur Wärmerückgewinnung Heizkosten im Sinne von § 2 Nr. 4a BetrKV darstellen oder ob es sich um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV handelt, die in einem Mietvertrag konkret vereinbart werden müssen, um eine Umlagefähigkeit zu begründen.
2. Da eine Vorerwärmung der Frischluft erfolgte, war außerdem die Frage zu klären, ob die durch die Heizkostenverordnung statuierte Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung auch für Lüftungsanlagen gilt, die bei großen gewerblichen Liegenschaften nur eine Mindesttemperatur erzeugen.

Technischer Hintergrund:

Moderne Liegenschaften verfügen über komplexe, systematisch verknüpfte und aufeinander abgestimmte Heizsysteme, bei denen Anlagen zur Gebäudebelüftung und Wärmerückgewinnung bereits integriert sind. Die Heizkostenverordnung geht demgegenüber in ihrem Ursprung noch von dem klassischen System der einzelnen Heizanlage aus. Mit derartigen

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

neuen Heizsystemen entstehen daher zusätzliche Kostenpositionen, die von den Gesetzgebern in der Heizkostenverordnung noch gar nicht berücksichtigt werden konnten. Es stellt sich daher die Frage, ob diese trotzdem unter die Definition in der Heiz- und Betriebskostenverordnung gefasst werden können.

Entscheidungsgründe:

Das OLG spricht die Kostenposition im Gegensatz zu dem Landgericht Frankfurt in voller Höhe zu. Bei der Position „Heizung über Lüftung“ handelt es sich um Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage im Sinne der §§ 7 Abs. 2 HeizkV, 2 Nr. 4a BetrKV. Die über die Lüftungsanlage erfolgte Vorerwärmung sei Teil der Gesamtbeheizung durch die Heizungsanlage des Gebäudes. Sie werde lediglich einerseits über die in den Räumen befindlichen Heizkörper und andererseits über die Erwärmung der Lüftungsluft erbracht. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung sei gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV nicht erforderlich. Die Vorschrift sieht Ausnahmen für die Verbrauchserfassungspflicht vor, wenn eine Regulierung der Temperatur durch die Nutzer nicht möglich oder eine Ausstattung unwirtschaftlich ist und keine den Erfassungsaufwand übersteigende Energieeinsparung zu erwarten ist. Die Voraussetzungen wurden von dem OLG bejaht. Die Vermieterin durfte die anfallenden Kosten daher nach anteiliger Fläche verteilen. Darüber hinaus wurde die Umlagefähigkeit der Kosten auch für den Fall bejaht, dass es sich um eine Wärmerückgewinnungsanlage handeln würde.

Hinweis:

Die Entscheidung des OLG Frankfurt wurde mit Urteil des BGH vom 30.01.2019; VIII ZR 46/18m aufgehoben. Dabei ging es allerdings nicht um die Frage, ob es sich bei der Kostenposition „Heizung über Lüftung“ grundsätzlich um eine umlagefähige Position nach § 4a BetrKV handeln würde. Der BGH nahm nach den mietvertraglichen Regelungen eine Verpflichtung zu einer verbrauchsabhängigen Kostenverteilung der Heizkosten zu 100 % an und lehnte daher eine Umlagefähigkeit der Kostenposition. Auf die vorgenannten Fragestellungen wurde nicht weiter eingegangen.

Fazit:

Da der BGH einen Anspruch der Vermieterin bereits an den vertraglichen Regelungen scheitern ließ, bleibt offen, ob der BGH die anderen Entscheidungsgründe des OLG Frankfurt bestätigt hätte. Zumindest im Hinblick auf die Umlage als Heizkosten im Sinne von § 2 Nr. 4a BetrKV lässt sich aus der Entscheidung allerdings nichts Gegenteiliges entnehmen. Unverständlich ist allerdings die von dem BGH angenommene Rechtsfolge, wonach bei einer Abwei-

II

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

chung von einem vereinbarten Verteilerschlüssel die gesamte Umlagefähigkeit der Position entfallen soll. Mit Urteil vom 30.10.2007 – NZM 2008, 35 - hat der VIII. Zivilsenat dazu entschieden, dass sich als Rechtsfolge lediglich ein Strafabzug in Höhe von 15 % der Kosten ergeben würde.

Für die Praxis gilt, dass die Begründung des OLG Frankfurt nur dann Anwendung finden kann, wenn die Kosten einer Lüftungsanlage als Teil der Gesamtanlage gleichzeitig der Beheizung von Räumen dienen. Ist dies nicht der Fall, können sie nur als Sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden (AG Frankfurt, Urteil vom 08.08.2014; 33 C 1241/14). Bei einer Gebäudeausstattung mit besonderen Wärmeversorgungssystemen ist bei der Vertragsgestaltung daher in besonderem Maße darauf zu achten, dass eine Einheitlichkeit zwischen der technischen Konzeption und den rechtlichen Pflichten im Mietverhältnis insbesondere den darin geregelten Betriebskostenarten und Verteilerschlüsseln hergestellt wird.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de