

Rechtsprechung KOMPAKT

Vorschüsse nach einer Kündigung

Ohne eine Abrechnung besteht kein Anspruch auf weitere Betriebskostenvorschüsse.

LG Düsseldorf,

Urteil vom 15. Februar 2023 – 23 O 70/22

Problemstellung

Im Zusammenhang mit einer Beendigung des Mietverhältnisses durch (fristlose) Kündigung streiten die Parteien regelmäßig nicht nur um die Beendigung des Vertragsverhältnisses an sich, sondern auch um die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen für ausstehende oder in der Zukunft noch fällig werdende Zahlungen. Das Landgericht Düsseldorf zeigt hier ein paar Leitlinien auf.

Die Entscheidung

Die Klägerin hatte der Beklagten in einem prominenten Düsseldorfer Bürohochhaus Räumlichkeiten im Erdgeschoss, dem ersten Ober- und im ersten Untergeschoss zum Betrieb eines Restaurants vermietet. Der vereinbarte Mietzins lag bei rund 7.000 Euro monatlich, wobei die Parteien für die ersten neun Monate vereinbart hatten, dass keine Kaltmiete zu zahlen war. Nachdem es offenbar Schwierigkeiten mit der Fertigstellung der Räumlichkeiten gab, vereinbarten die Parteien, dass die Beklagte erst ab einem späteren Zeitpunkt die vollständige Miete zahlen müsse. Kurze Zeit später geriet die Beklagte mit den Mietzahlungen immer wieder in Rückstand, weshalb die Klägerin das Mietverhältnis etwa ein Jahr später außerordentlich und fristlos kündigte und die Beklagte auf Zahlung der ausstehenden Miete einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen in Anspruch nahm. Die Beklagte argumentierte dagegen, nach der fristlosen Kündigung der Klägerin schulde sie keine Betriebskostenvorauszahlungen mehr. Im Übrigen habe die Klägerin bereits über die Betriebskosten aus dem vorvergangenen Jahr nicht abgerechnet. Die Abrechnungsfrist sei abgelaufen.

Das Landgericht gab der Klägerin zwar im Wesentlichen recht und verurteilte die Beklagte zur Zahlung der ausstehenden Miete, nicht aber zur Zahlung weiterer Betriebskostenvorschüsse. Das Gericht weist darauf

hin, dass sich der Anspruch auf die Kaltmiete und die Nebenkostenvorauszahlung zunächst aus dem Mietvertrag i. V. m. § 535 Abs. 2 BGB ergibt. Dass die Beklagte mit einem erheblichen Teil der Miete im Verzug war, war zwischen den Parteien unstrittig. Infolgedessen hat die außerordentliche und fristlose Kündigung der Klägerin das Mietverhältnis auch wirksam beendet. Soweit der Mieter trotz der wirksamen Kündigungen zunächst das Mietobjekt weiter im Besitz hat, ergibt sich ein Zahlungsanspruch grundsätzlich aus § 546 a Abs. 1 BGB. Danach kann der Vermieter als Entschädigung die vereinbarte Miete verlangen, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt. Zur vereinbarten Miete gehört nicht nur die Kaltmiete, sondern auch die Nebenkosten. Insofern wäre die Beklagte eigentlich zur Zahlung der vollen von der Klägerin geltend gemachten Summe zu verurteilen gewesen.



Rechtsprechung KOMPAKT

Abonnenten haben Zugriff auf weitere Kommentierungen in der Monatsbeilage.

Etwas anderes ergibt sich aus dem Umstand, dass die Klägerin über die Nebenkostenvorauszahlungen aus dem vorvergangenen Jahr noch immer nicht abgerechnet hat. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 27. Januar 2010 – XII ZR 22/07) gilt die Regelung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB nicht für Gewerberaummietverhältnisse. Nach § 556 Abs. 3 BGB hat der Vermieter über die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Jahresfrist kann der Vermieter keine Nachforderungen hinsichtlich der Betriebskosten mehr geltend machen. Diese Ausschlussfrist gilt nur für die Wohnraummiete, nicht aber für Gewerberaummietverhältnisse, weil diese Vorschrift in § 578 BGB nicht aufgeführt ist. § 578 BGB legt fest, welche der Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht auch für Gewerberaumverhältnisse gelten.

Dennoch ist der BGH der Ansicht, dass auch der Vermieter von Geschäftsräumen ver-

pflichtet ist, in angemessener Frist über die Vorschüsse zu den Betriebskosten abzurechnen. Ebenso wenig wie der Vermieter verpflichtet ist, die Betriebskosten des Mieters vorzufinanzieren, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter durch überzahlte Vorschüsse eine Art zinsloses Darlehen einzuräumen. Über die Vorschusszahlungen zu den Betriebskosten ist deshalb unter normalen Umständen innerhalb eines Jahres abzurechnen. Nach Ablauf dieses Abrechnungsjahres sind zwar Nachforderungen des Vermieters nicht ausgeschlossen, aber es gibt keine Verpflichtung des Mieters mehr, noch weitere Vorauszahlungen zu leisten. Da die Klägerin über die Betriebskostenvorschüsse nicht binnen Jahresfrist abgerechnet hat, kann sie zwar als Vermieterin von Gewerberaum die Abrechnung noch nachholen und auch eventuelle Zahlungen nachfordern, aber nicht für den laufenden Zeitraum weitere Vorschusszahlungen verlangen. Deshalb hat das Landgericht den Zahlungsanspruch der Klägerin um die Betriebskostenvorauszahlungen aus dem aktuellen Abrechnungszeitraum gekürzt.

Konsequenzen

Das Landgericht wendet die Rechtsprechung des BGH zu den Betriebskostenvorauszahlungen im Gewerberaummietrecht auf einen recht einfach gelagerten Fall an. Die Bedeutung dieser Rechtsprechung wird deutlich, wenn man sich die Verteilung des Insolvenzrisikos betrachtet. Je länger der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen leistet, ohne eine Abrechnung des Vermieters zu erhalten, desto mehr steigt für beide Seiten das Risiko, im Falle einer Insolvenz einer Vertragspartei mit Nachzahlungsansprüchen oder mit Rückforderungsansprüchen auszufallen. Deshalb entspricht es dem Interesse beider Seiten, in angemessener Zeit über Vorauszahlungen abzurechnen und sozusagen „von vorne“ zu beginnen.

► Praxistipp

Über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters muss kurzfristig abgerechnet werden. Unter normalen Umständen sollte eine Abrechnung binnen Jahresfrist möglich sein. Ist absehbar, dass diese Frist nicht zu halten ist, sollten die Gründe dafür (z. B. verspätete Abrechnungen von Energieversorgern oder Finanzämtern) sorgfältig dokumentiert werden, weil sich dann die für eine Abrechnung angemessene Frist verlängert. Des Weiteren sollte der Mieter über diese Umstände informiert werden, um dem Eindruck entgegenzuwirken, der Vermieter verzichte auf eventuelle Nachforderungen. JM

Begründungen für eine Mieterhöhung

Die Einordnung in den Mietspiegel richtet sich nur nach dem tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Landgericht Berlin,

Beschluss vom 14. Juli 2022 – 66 S 144/22

Problemstellung

Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter auf einen örtlichen Mietspiegel Bezug nehmen. In einem Mietspiegel werden Wohnungen nach ihrer Lage in der Gemeinde und nach mehr oder weniger zahlreichen Ausstattungsmerkmalen einer bestimmten ortsüblichen Miete zugeordnet. Die ortsübliche Miete verändert sich unter Umständen relativ rasch. Dann stellt sich zum einen die Frage, wie aktuell ein Mietspiegel ist. Zum anderen stellt sich die Frage, ob auch beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen bereits berücksichtigt werden können oder wie es sich auswirkt, wenn Modernisierungsmaßnahmen unterbleiben, weil der Mieter sie nicht duldet.

Die Entscheidung

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung in Berlin-Kreuzberg. Er verlangte von dem beklagten Mieter nach § 558 Abs. 1 BGB, einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzustimmen. Zur Begründung nahm er Bezug auf den (qualifizierten) Mietspiegel für Berlin. Als der Mieter sich weigerte, der Mieterhöhung zuzustimmen, klagte der Vermieter auf Zustimmung. Das Amtsgericht gab dem Kläger allerdings nur teilweise recht und verurteilte den Beklagten nur zur Zustimmung zu einer geringeren Mieterhöhung.

Der Kläger legte gegen das amtsgerichtliche Urteil Berufung ein und argumentierte, das Amtsgericht habe zu Unrecht das positive Ausstattungsmerkmal „Bad und WC getrennt“, das positive Ausstattungsmerkmal „aufwendig gestaltetes Wohnumfeld“ und schließlich auch das positive Ausstattungsmerkmal „City-Lage“ verneint. Hätte das Amtsgericht diese Merkmale bejaht, hätte das zu einer weitergehenden Mieterhöhung geführt. Das Landgericht kündigte an, die Berufung zurückzuweisen. Hinsichtlich des Badezimmers ist der tatsächliche und derzeitige Zustand der Wohnung entscheidend. Zwar hatte der Kläger konkret geplant, das Bad zu sanieren und in diesem Zug auch Bad und WC voneinander zu trennen. Dieses Sanierungsvorhaben

wurde aber nicht umgesetzt. Der Umstand, dass die Planung nicht umgesetzt werden konnte, weil der Mieter diese Modernisierungsmaßnahme nicht dulden wollte, ist dafür irrelevant.

Ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld erfordert nach Ansicht des Gerichts eine Gestaltung der Außenanlagen, die zum Verweilen einlädt, also über einen Spielplatz und Sitzgelegenheiten verfügt. Ein kleiner Sandkasten und von den Mietern bereitgestellte Sitzgelegenheiten können dieses Merkmal nicht erfüllen. Das dritte Merkmal, die City-Lage, sieht das Gericht nur dann als erfüllt an, wenn die Wohnung in der Umgebung des Kurfürstendamm oder der Straße Unter den Linden liegt. Das ist natürlich eine Frage der örtlichen Gegebenheiten.

Konsequenzen

Über die Frage, wann ein Wohnumfeld nicht nur schön, sondern auch aufwendig gestaltet ist sowie über die urbane Bedeutung verschiedener Straßenzüge mag man lange streiten. Interessant ist die Entscheidung wegen der Frage der Modernisierung. Man wird dem Gericht noch leicht in der Argumentation folgen können, dass es für die Frage, wie eine Wohnung in den Mietspiegel eingeordnet wird, auf den jetzigen tatsächlichen Zustand ankommt und nicht auf einen geplanten zukünftigen Zustand. Immerhin soll die Miete ja auch zum jetzigen Zeitpunkt und nicht erst zu einem Zeitpunkt in der Zukunft erhöht werden. Etwas überraschender ist – jedenfalls zunächst – das Argument, es käme nicht darauf an, dass der jetzige Zustand vom Mieter zu vertreten ist. Immerhin könnte der Mieter in einer besseren Wohnung wohnen, wenn er das Modernisierungsvorhaben des Vermieters geduldet hätte. Damit wird es aber nicht in das Belieben des Mieters gelegt, Modernisierungsmaßnahmen und damit Mieterhöhungen zu verweigern. Vielmehr stehen Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen in einem engen Zusammenhang, wie sich aus den Vorschriften der § 555 b ff. BGB

ergibt. Zwar können Modernisierungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen und auch zu einer anderen Einordnung einer Wohnung im Mietspiegel führen. Dafür müssen die Modernisierungsmaßnahmen aber tatsächlich durchgeführt sein und im Übrigen auch bestimmten in § 555 b genannten Kriterien entsprechen. Entspricht eine Modernisierungsmaßnahme diesen Kriterien und ist sie nach § 555 c BGB ordnungsgemäß und rechtzeitig angekündigt, dann muss der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 d Abs. 1 BGB dulden. Der Weg zu einer Mieterhöhung führt also über eine Klage des Vermieters auf Duldung der Modernisierungsmaßnahme. Der Weg „hinten herum“, die Mieterhöhung ohne die Modernisierungsmaßnahme umzusetzen, weil der Mieter sie nicht geduldet hat, ist vom Gesetz nicht vorgesehen.

► Praxistipp

Nach § 559 BGB kann der Vermieter nach Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Eine Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Miete nach § 558 BGB ist dadurch nicht ausgeschlossen. Beide Formen der Mieterhöhung können sich überschneiden oder ergänzen. Nicht berücksichtigungsfähig sind Kosten, die für die Erhaltung der Mietsache erforderlich waren. Gerade bei umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen ist die Abgrenzung tatsächlich oft schwierig und für den Vermieter im Hinblick auf die durchzusetzende Mieterhöhung riskant. § 555 f BGB sieht deshalb ausdrücklich die Möglichkeit vor, dass sich Vermieter und Mieter aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen auf die künftige Höhe der Miete einigen. Das zwingt zwar dazu, dem Mieter in gewissem Umfang entgegenzukommen, führt aber unter Umständen zu einem schnelleren und damit wirtschaftlicheren Ergebnis. JM

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)