
HOLGER VON DER WEHD

■ RECHTSANWALT ■ FACHANWALT f. BAU- und ARCHITEKTENRECHT

FLURSTRASSE 7, 96515 SONNEBERG, TEL.: 03675-42 95 77, E-MAIL: INFO@KANZLEI-VONDERWEHD.DE

Mandantenbrief Mietrecht und Baurecht

Nr.: 1 / 2010

- **Mietrecht:**

Umlage von Hausverwaltungskosten im Geschäftsraummietvertrag

Die Umlagevereinbarung von „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot. Daran ändert sich auch nichts, dass die Vorauszahlungen niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel im Vertrag keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.

BGH vom 9.12.2009, Az. XII ZR 109/08

Zahlung von einer verspätet geltend gemachten Nebenkostenforderung

Ein Mieter erhielt von seinem Vermieter, bei dem er eine Wohnung gemietet hatte, 2 Jahre nach Ende Abrechnungsperiode eine Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum. Der Vermieter verlangte von ihm in dieser Abrechnung eine Nachzahlung. Der Mieter zahlte zunächst den geforderten Betrag. Als er dann bemerkte, dass der Vermieter die Nebenkostenabrechnung verspätet geltend gemacht hatte, forderte er die geleistete Zahlung zurück. Er ist der Ansicht, dass ihm ein Rückzahlungsanspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung zustehe, weil die Geltendmachung ausgeschlossen gewesen sei. Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters zunächst statt. Hiergegen legte der Vermieter Berufung ein. Das Landgericht gab der Berufung des Vermieters statt und wies die Klage des Mieters ab. Dieser habe keinen Rückzahlungsanspruch nach § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil der Vermieter nach wie vor einen Rechtsgrund auf die von ihm verlangte Nebkostennachzahlung habe. Der Rechtsgrund sei nicht dadurch weggefallen, dass die Geltendmachung für den Vermieter nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen gewesen sei, weil die Abrechnung mehr als 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes erfolgt sei. Durch diesen Ausschluss werde ähnlich wie bei einer verjährten Forderung nicht infrage gestellt, dass die Forderung des Vermieters als solche berechtigt gewesen sei. Der vorliegende Fall sei mit dem des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB vergleichbar.

LG Hagen vom 06.04.2005, Az. 10 S 8/05

Ordnungsgemäße Rückgabe der Mietsache

Ein Mieter hatte bei einem Vermieter Räume für seinen Betrieb angemietet. Es wurde die Übernahme von Schönheitsreparaturen seitens des Mieters vereinbart. Bei der Beendigung des Mietverhältnisses wurde dann individuellvertraglich vereinbart, dass die Räume in dem „vorhandenen Zustand“ zur Verfügung gestellt werden. Bei der Übergabe der Räumlichkeiten händigte der Mieter nur einen Schlüssel aus, obwohl er mehrere besaß. Im Folgenden mietete er neue Mieträume für seinen Betrieb an. Weil der Mieter nicht alle Schlüssel übergeben hatte, verlangte der Vermieter von ihm Nutzungsersatz wegen Verletzung seiner Rückgabepflichtung. Zudem verlangte er Schadensersatz wegen nicht geleisteter Schönheitsreparaturen. Das Oberlandesgericht Köln wies die Klage des Vermieters in beiden Punkten ab. Der Vermieter habe keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen der unterbliebenen Renovierung. Zwar sei formularmäßig die Übernahme von Schönheitsreparaturen vereinbart worden, was zugleich bedeute, dass der Mieter zur Durchführung von derartigen Reparaturen verpflichtet gewesen sei. Maßgeblich sei jedoch die individualvertragliche Vereinbarung, wonach die Wohnung im vorhandenen Zustand zu übergeben sei. Diese überlagere die formularmäßige Vereinbarung. Der Vermieter könne überdies keinen Nutzungsersatz wegen der vorenthaltenen restlichen Schlüssel verlangen, weil die Räume gleichfalls nutzbar gewesen seien. Dies ergebe sich u.a. daraus, dass der Mieter die Mietsache geräumt habe und bereits in andere Räume gezogen sei.

OLG Köln vom 27.01.2006, Az. 1 U 6/05

- **Baurecht:**

Prüfung und Zahlung einer Abschlagsrechnung – kein Anerkenntnis

Ein Unternehmer begehrt für Sanitärarbeiten eine Restvergütung. Hierzu legt er Schlussrechnung. Dazu trägt er weiter vor, der Bauherr hätte zuvor vorbehaltlos die Abschlagsrechnungen bezahlt. Die Klage wird abgewiesen, die Berufung hat Erfolg. Dazu sagt das OLG die Prüfung einer Rechnung, die Bezahlung einer Rechnung oder auch die Bezahlung nach Prüfung erlauben für sich genommen nicht, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis. Die Schlussrechnung kann komplett geprüft werden.

OLG Frankfurt vom 1.7.2009, 1 U 20/08

Defekte Außenrollladenanlage aufgrund von Eisbildung

Ein Unternehmer baute auf einem Anwesen Wohndachfenster mit elektronischen Außenrollläden ein. Als der Eigentümer schon einen Teil des Honorars bezahlt hatte, kam es witterungsbedingt zu einer Beschädigung der Rollladenanlage. Aufgrund von Eisbildung blockierten die Lamellen und die Zugbänder rissen. Aufgrund dieses Vorkommnisses rissen die Gurte. Der Betroffene weigerte sich nunmehr, die restliche Vergütung zu bezahlen. Er berief sich darauf, dass der Unternehmer ihn auf die eingeschränkte Tauglichkeit hätte hinweisen müsse. Er hätte

ihm sagen müssen, dass keine elektronische Steuerung für Eiswarnung eingebaut worden sei. Infolgedessen habe er sich schadensersatzpflichtig gemacht. Als Bauherr dürfe er mit diesem Anspruch aufrechnen. Das Landgericht sowie das Oberlandesgericht gaben der Zahlungsklage des Unternehmers statt. Hiergegen legte der Bauherr Revision ein. Der Bundesgerichtshof hob die Vorentscheidungen auf. Es sei nicht geklärt worden, ob ein Mangel im Sinne des Werkvertragsrechtes vorgelegen habe. Bislang sprächen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien den Einbau einer Anlage ohne eine Sicherheitseinrichtung zum Abschalten bei Frost vereinbart hätten. Es reiche nicht aus, dass über die fehlende Eiswarnung nur der Händler sowie Händler informiert gewesen wären. Die Vorinstanz müsse das noch klären.

BGH vom 25.01.2007, VII ZR 41/06

Anerkennung von Schlussrechnungen durch den Architekten

Ein Bauherr bevollmächtigte einen Architekten als seinen Vertreter bei der Errichtung eines Bauprojektes. Nach der Fertigstellung erhielt der Architekt die Schlussrechnungen von dem Bauunternehmer zugesandt. Er erkannte diese im Namen des Bauherrn an, ohne zuvor mit ihm Rücksprache gehalten zu haben. Als der Bauherr sich weigerte, die Rechnungen zu bezahlen, berief sich der Bauunternehmer auf die Anerkennung. Das Landgericht sprach die Forderung des Bauunternehmers als berechtigt zu. Hiergegen legte der Bauherr Berufung ein.

Das Oberlandesgericht wies aufgrund der Berufung die Klage des Bauunternehmers ab. Dieser hätte nämlich im Regelfall nicht davon ausgehen dürfen, dass der Architekt zu der Anerkennung der Schlussrechnungen berechtigt gewesen sei. Dies ergebe sich auch nicht daraus, dass die Vollmacht ohne ausdrückliche Einschränkung erteilt worden sei. Ein Architekt dürfe im Regelfall den Bauherrn deshalb noch lange nicht in allen Fragen vertreten, die mit dem Bau zusammen hingen. Zum Schutze des Bauherrn müsse eine solche Vollmacht grundsätzlich eng ausgelegt werden. Von einer Befugnis des Architekten zur Anerkennung von Schlussrechnungen dürfe nur dann ausgegangen werden, wenn sich das eindeutig aus der Erklärung des Bauherrn bzw. den Umständen des Einzelfalles ergebe.

OLG Celle vom 17.01.2007, 14 U 262/05

Duldungspflicht bei Durchführung von Wärmedämmung an gemeinsamer Giebelwand

Ein Grundstückseigentümer hatte sein Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Er hatte eine gemeinsame Giebelwand zu einem Haus, was sich auf dem benachbarten Grundstück befand und einem anderen Eigentümer gehörte. Diese Giebelwand befand sich auf der Grundstücksgrenze und ragte einige Zentimeter in das jeweilige Nachbargrundstück hinein. Ein Teil dieser Wand diente ausschließlich dem Haus des erstgenannten Eigentümers als Außenwand. Dieses Haus war nämlich höher und ungefähr 1,4 m länger als das des benachbarten Grundstückseigentümers. Der betroffene Grundstückseigentümer wollte nunmehr dieses freie Fassadenstück mit einer 14 cm starken Dämmschicht einschließlich Verschieferung versehen. Darüber hinaus wollte er zur Durchführung der Verkleidung ein Gerüst auf dessen Grundstück aufstellen. Hiermit war der andere Grundstückseigentümer jedoch nicht einverstanden. Das Amtsgericht wies die Klage des Grundstückseigentümers auf Duldung dieser Maßnahmen ab. Das Landgericht gab hingegen der Berufung des Eigentümers sowie seiner Klage statt. Hiergegen legte der Nachbar Revision ein. Der Bundesgerichtshof wies die Revision des Nachbarn zurück. Der erstbezeichnete Eigentümer habe einen Anspruch auf Duldung des Anbringens der Fassadenverkleidung. Der andere Eigentümer dürfe die Duldung verlangen, weil diese Maßnahme dem beiderseitigen Interesse entspreche. Maßgeblich sei, dass durch die Fassadenverkleidung der freie Bereich der Giebelmauer in einem Zustand versetzt werde, in der dem heutzutage gebotenen Standard entspreche. Eine ungedämmte Außenwand sei mit der Notwendigkeit der Energieeinsparung unvereinbar. Zur Durchführung dieser Verwaltungsmaßnahme dürfe der Eigentümer auch das benachbarte Grundstück betreten

BGH vom 11.04.2008, V ZR 158/07