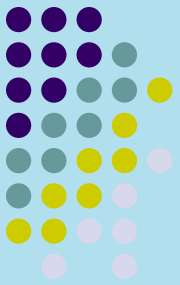


Modernisierung und Betriebskosten -

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

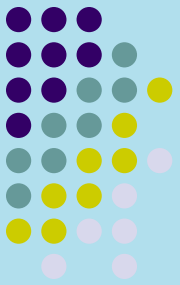


BGH NZM 2011, 849

- zu den Anforderungen an die
Modernisierungsankündigung nach § 554 III BGB

**(keine übertriebenen
unrealistischen Anforderungen!)**

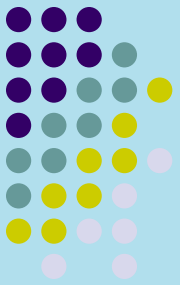
Modernisierung



BGH WuM 2011, 671 (= GE 2012, 57)

- **Modernisierungsanspruch des Mieters?**
(Duldung einer Mietermodernisierung?)

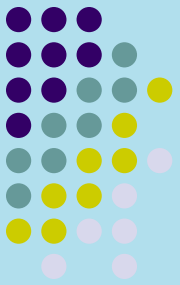
Betriebskosten - Überblick



**Typisch deutsche Streitlust
(insbesondere zu Formalien)**

- oder Fragen von Psychologie und Gerechtigkeit ?

zentrale Bedeutung: Ausschlussfrist

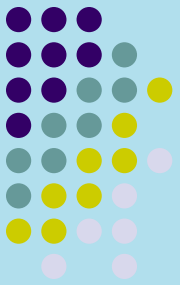


Grundlegendes Urteil BGH, NJW 2005, 3135:

Es reicht, wenn ein mit den einschlägigen Vorschriften vertrauter Dritter die Abrechnung nachvollziehen kann.

- keine Zurechnung von Verständnisschwierigkeiten wegen gesetzlicher Anforderungen -

Heizkostenabrechnung

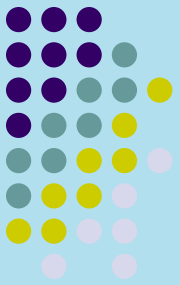


BGH NJW 2010, 2053:

**Angabe der verbrauchten Brennstoffmenge
und dessen (Gesamt)Kosten reicht.**

**Fehlen der Anfangs- und Endbestände unschädlich
Etwaige Fehler dabei betreffen nur die materielle
Ebene.**

Heizkostenabrechnung



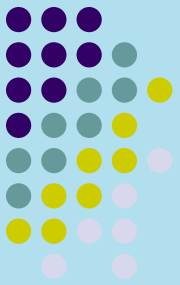
BGH, MDR 2012, 82:

Problem: Abrechnung enthielt nicht alle Rechenschritte zur Ermittlung der Warmwasserkosten.

Formell unwirksam, weil für Mieter nicht nachvollziehbar??

„Nachvollziehbarkeit für fachkundigen Dritten.“

Heizkostenabrechnung



BGH vom 1.2.2012

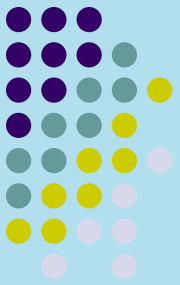
Zur (Un-)zulässigkeit des Abflussprinzips

Ausgangspunkt: BGH NJW 2008, 1300

Abflussprinzip bei Wasser grundsätzlich zulässig

**Offen damals: Mieterwechsel im Einzelfall
Heizkostenabrechnung**

Heizkostenabrechnung - BGH vom 1.2.2012

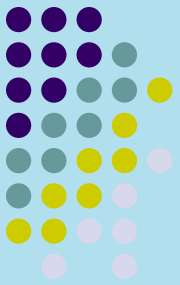


Vorgabe der HeizkostenV in § 7 Abs. 2

Kosten der verbrauchten Brennstoffe

(d.h. der in der Abrechnungsperiode verbrauchten Brennstoffe).

Heizkostenabrechnung

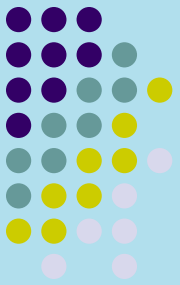


Auswirkungen von BGH v. 1.2.2012:

Abrechnung bei Heizöl: nur nach verbrauchtem Brennstoff (ohnein allgemeine Übung)

aber wichtig: Kosten des in Abrechnungsperiode verbrauchten Öls ansetzen, nicht Kosten der Nachlieferung am Ende der Periode

Bei nachträglicher Korrektur kann die Ausschlussfrist Problem sein

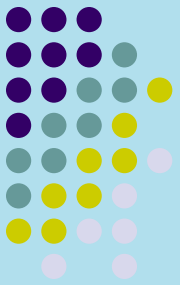


Auswirkungen von BGH v. 1.2.2012 bei Gas:

**Bei unterschiedlichem Abrechnungszeitraum
Versorger und Vermieter**

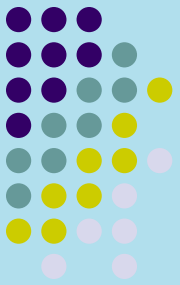
Abgrenzung erforderlich!

§ 12 HeizKV ist nicht einschlägig!



Besonderheiten:

- **Verbraucherinsolvenz**
- **idR Fortsetzung des Mietverhältnisses über das Insolvenzverfahren hinaus**

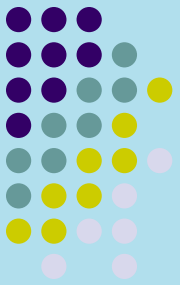


BGH, NZM 2011, 404

Betriebskostenabrechnung für 2007 am 1.9.2008

Insoeröffnung April 2008

(Freigabe zum 31.7.2008 wirksam)

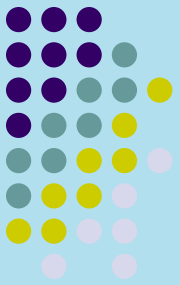


Einordnung der Nachforderung (BGH NZM 11, 404):

nachträglich errechnete Miete für einen Zeitraum vor Insolvenzeröffnung

**Konsequenz: einfache Insolvenzforderung
nur Anmeldung zur Tabelle**

Klage gegen Mieter unzulässig

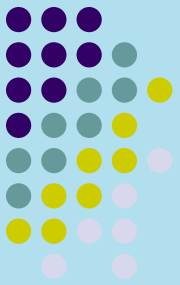


Besonderes Problem:

die bei Insoeröffnung laufende Abrechnungsperiode

(dreigeteilte Abrechnung???)

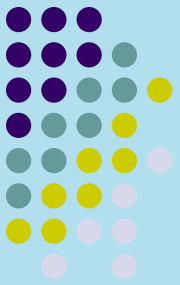
**Praktisches Vorgehen: zunächst „ignorieren“
aber von Klage Abstand
nehmen**



**Grundsatz BGH NZM 2008, 78:
vertragliche Nebenpflicht
- setzt erst mit Vertrag ein -**

**unwirtschaftliche vor Abschluss des Mietvertrages
geschlossene Dauerverträge bleiben
während ihrer Laufzeit außen vor!**

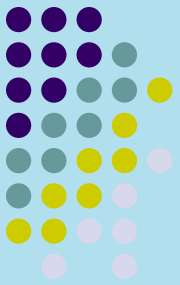
**- daher unterschiedliche Behandlung von Alt- und
Neumieter möglich.**



Darlegungs- und Beweislast: grundsätzlich Mieter

- denn der Gläubiger muss die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs darlegen und beweisen

**Erleichterung durch Bezugnahme auf Betriebskostenspiegel
(Anhaltspunkt für Pflichtverletzung??)**



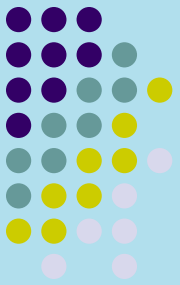
Beispiele Heizung und Müllgebühren

Müllkosten beeinflusst vor allem durch Gebühreenniveau und Nutzerverhalten (Müllaufkommen)

beides vom Vermieter nicht beeinflussbar

bleibt nur: zuviel oder falsche Tonnen bestellt

Umfang der Belegeinsicht



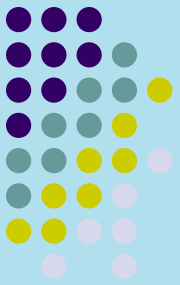
Sinn und Zweck: Nachprüfung und Kontrolle

Verträge (Hauswart, Wärmelieferung) gehören dazu

(WEG-Beschlüsse natürlich nicht)

bei unberechtigter Weigerung

**Zurückbehaltungsrecht des Mieters, Nachforderung
nicht fällig, evtl. § 93 ZPO**



Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit !