**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2022**

 **2021**

﻿**Einsicht in Originale der Betriebskostenabrechnung**

Der **Bundesgerichtshof** hat mit Urteil vom 15.12.2021 entschieden, dass der Mieter grundsätzlich einen Anspruch darauf hat, die Originale der Betriebskostenabrechnung einzusehen. Ein besonderes Interesse muss der Mieter nicht darlegen. Nur ausnahmsweise reicht die Vorlage von Kopien aus. Eine Betriebskostenabrechnung muss den Mieter in die Lage versetzen, die zur Verteilung anstehenden Kosten zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil nachzuprüfen. Das Einsichtsrecht in die Originalbelege folgt aus dem Wortlaut und Normzweck von § 259 Abs. 1 Halbsatz 2 BGB. Danach hat der rechenschaftspflichtige Vermieter Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Erteilt worden sind die Originale. Auch wenn auch Originalbelege nicht unbedingt solche in Papierform sein müssen, sondern auch digital übermittelt sein können, sind Kopien Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzusetzen. Zudem sind auch Originalbelege uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie durch Kopien ersetzbar sein mögen. Nur in Ausnahmefällen reicht die Vorlage von Kopien oder Scans. Das kommt etwa in Betracht, wenn der Vermieter von seinem Dienstleister die Belege ausschließlich digital erhalten hat oder dem Vermieter aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nicht zumutbar ist, die Originale vorzulegen. Ob dies der Fall ist, ist anhand der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Stets müssen die Kopien aber geeignet sein, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Zweifel an der Authentizität und Unverfälschheit der Unterlagen gehen zu Lasten des Vermieters.

**Mieter kann kündigen, wenn Vermieter im Prozess lügt**

Mit Urteil vom 6.10.2021 hat der **BGH** entschieden, dass ein Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt sein kann, wenn der Vermieter auf der Durchsetzung seiner falschen Betriebskosten Abrechnung beharrt, indem er sie mit unwahren Angaben zu unterfüttern trachtet. Das Verhalten des Vermieters stellt einen wichtigen Grund nach Paragraph 543 Abs. 1 BGB da, für Vermögensdelikte zum Nachteil des Mieters ist dies anerkannt. Daher kann eine Unrichtigkeit des Vermieters bei Erstellung der Betriebskostenabrechnung, insbesondere wenn es vorsätzlich geschieht, eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Das Verhalten eines solchen Vermieters erweist sich umso mehr sanktionswürdig, wenn er versucht, seine falsche Abrechnung mit unzutreffenden Angaben zu untermauern und im gerichtlichen Verfahren mit den falsch Angaben argumentiert. Zwar setzt Paragraph 543 Abs. 3 Satz 1 BGB bei Verletzung Mietvertrag ja Pflichten im Regel Fall eine Abmahnung voraus, sie ist nach Paragraph 543 Abs. 3 Satz 2 Nummer 2 BGB aber entbehrlich, wenn die fristlose Kündigung unter Abwägung der gegenseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Insoweit ist ein wahrheitswidriger Prozessvortrag ausreichend.

**Wann ist ein Zahlungsrückstand erheblich und reicht zur Kündigung des Mietvertrages**

Mit Urteil vom 8.12.2021 hat der BGH entschieden, wann eine fristlose Kündigung wegen erheblichen Mietrückstand es gerechtfertigt ist. Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraum Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Rückstand es ist gemäß Paragraphen 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a Alternative 2, 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug lässt das Gesetz keinen Raum.

**Kosten Baumfällung Betriebskosten?**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.11.2021 entschieden, dass Baumfällkosten umlegbare Betriebskosten sein können. Zu den nach § 2 Abs. 2 Betriebskostenverordnung umlegbaren Betriebskosten gehören auch die Kosten der Gartenpflege. In dem vom BGH entschiedenen Fall ging es um die Kosten für die Fällung einer über 40 Jahre alten morschen Birke. Zu den Gartenpflegekosten gehören die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind, unabhängig davon, ob der Mieter diese Gartenflächen auch tatsächlich nutzt. Die Fällung und Beseitigung eines morschen Baumes ist regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Die Kosten fallen auch „laufend“ an, da hierfür ein mehr jähriger Turnus ausreicht.

**Betriebskostenabrechnung, Zusammenlegung von Kostenpositionen**

Mit Beschluss vom 6.7.2021 hat der **BGH** entschieden, dass für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich ist, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen. Ein solch enger Zusammenhang liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als sonstige Betriebskosten vereinbart ist, wie hier etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverser Wartungskosten und diese Positionen in einer Position abgerechnet werden.

**Wer trägt die Kosten für die Reparatur einer Tiefgarage?**

Am 12.11.2021 hat der **BGH** das folgende entschieden: Sieht die Gemeinschaftsordnung für eine Anlage mit mehreren Wohngebäuden und einer Tiefgarage vor, dass die dort gebildeten Untergemeinschaften sich selbstständig verwalten, an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und für die Untergemeinschaften eigene Rücklagen gebildet werden sollen, ist diese Gemeinschaftsordnung dahin auszulegen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Reparaturen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

**Eigentümerversammlung auch als 2G plus**

Das **Amtsgericht München** hat mit Beschluss vom 6.12.2021 entschieden, dass es eine Eigentümerversammlung nicht entgegensteht, dass nach landesrechtlichen Vorschriften zum Infektionsschutz nur Geimpfte und Genesene mit negativen Coronatest teilnehmen dürfen. Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss die sich daraus ergeben den Konsequenzen tragen, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können. Zwar besteht auch in Zeiten der Pandemie ein Anspruch auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Dass an der Eigentümerversammlung nur geimpfte und genesene Eigentümer mit negativen Testergebnis hätten teilnehmen dürfen, stellt aber keinen unzulässige Ausschluss Ungeimpfter dar, sondern ist Folge der neuen Gesetzeslage und der eigenverantwortlichen Entscheidung des jeweiligen Wohnungseigentümers.

**Schriftformgebot**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.9.2021 entschieden, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann dem Schriftformgebot des § 550 BGB unterfällt, wenn die Änderungen für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beanspruchen. Unterjährig laufende Vereinbarungen, etwa zur baulärmbedingten Reduzierung bestimmter Monatsmieten, die die Parteien in Abhängigkeit des Baufortschritts abschließen, werden dabei nicht addiert. Der BGH hat nochmals festgehalten, dass Paragraph 550 BGB den Erwerber eines Grundstücks dafür schützen soll, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen bei mangelnder Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben bezweckt § 550 BGB den Schutz der ursprünglichen Mietvertragsparteien vor Übereilung und soll der Beweisbarkeit von getroffenen Abreden gewährleisten. Dies ist bei kurzfristigen, ein Jahr nicht übersteigen den Zeiträumen, nicht erforderlich.

**Reallast Instandhaltung Fotovoltaikanlage**

Das **Oberlandesgericht Naumburg** hat mit Beschluss vom 26.7.2021 entschieden, dass eine Reallast zur Instandhaltung einer Fotovoltaikanlage im Grundbuch eintragungsfähig ist. Eine Reallast, die die Verpflichtungen enthält, eine Fotovoltaikanlage zu überwachen, auf Aufforderung die Zählerstände abzulesen, für beauftragte Reparaturen die Handwerker in das Haus und auf das Grundstück zu lassen, im Winter die Heizung einzustellen und bei festgestellten Schäden an dem Haus die Eigentümer zu informieren, ist in das Grundbuch eintragungsfähig, denn die hierfür aufzuwendenden Kosten sind nach den Kosten eines Hausmeistersservices hinreichend bestimmbar.

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

Luithlen & v. Stackelberg

Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

 Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

 Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

 Rechtsanwalt,

Thomas Luithlen

 Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50

www.luithlen-stackelberg.de