▶ Mietrecht

Mietspiegel gegen Sachverständigengutachten

| Das Gericht ist berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands vom Einholen eines von der beweisbelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist. |

Es ist nach dem BGH (18.11.20, VIII ZR 123/20, Abruf-Nr. 219477) hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG i. V. m. dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 286 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein kostenträchtiges Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Fall eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 219477

MERKE | Die Entscheidung des BGH betrifft den Fall, dass kein qualifizierter Mietspiegel nach § 558a BGB vorliegt, also ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Kein qualifizierter Mietspiegel vorhanden

▶ Betriebskosten

Der jährlich wiederkehrende Streit um die Mietnebenkosten

| Bei einer Klage auf Nachzahlung von Betriebskosten ist die Vorlage der Betriebskostenabrechnung zur schlüssigen Darlegung des Anspruchs regelmäßig erst erforderlich, wenn der Mieter die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung bestreitet. |

Das hat das AG Stuttgart entschieden (27.11.20, 35 C 1982/20, Abruf-Nr. 219861). Wer einen Saldo aus Mietrückständen, offenen Vorauszahlungen oder Abrechnungsforderungen von Betriebskosten, Erstattungen zu Schönheitsreparaturen, Untermietzuschlägen und Rechtsverfolgungskosten geltend macht, muss diese im Rahmen einer schlüssigen Klageschrift zunächst differenziert aufschlüsseln. Für die Forderung aus einer Betriebskostenabrechnung ist aber streitig, ob deren Vorlage Grundlage einer schlüssigen Klage sein muss.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 219861

PRAXISTIPP | Es wird vertreten, dass die formelle Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenabrechnung nur dargelegt ist, wenn der Vermieter seine vollständige Abrechnung zu den Akten reicht und diese einer von Amts wegen vorzunehmenden Überprüfung standhält (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 556 Rn. 537; MüKo/Zehelein, BGB, 8. Aufl., § 556 Rn. 68). Vertreten Sie den Vermieter und ist die Vorlage nicht mit besonderen Anstrengungen verbunden, sollten Sie sich nicht auf die Streitfrage einlassen, sondern die Abrechnung vorlegen.

Besser vorlegen statt streiten