

► Betriebskostenabrechnung

Vergleich über Abrechnungssaldo ist zulässig

§ 556 BGB verbietet den Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt (BGH 28.10.20, VIII ZR 230/19, Abruf-Nr. 219160). |

Vermieter und Mieter können einen wirksamen Vergleich (§ 779 BGB) über die Betriebskostennachzahlung schließen. § 556 Abs. 4 BGB steht dem nicht entgegen. Verboten sind nur Abreden, die Einwendungen des Mieters von vornherein beschränken. Offen bleibt, ob § 556 Abs. 3 BGB entsprechend gilt, wenn die Parteien weder eine Pauschale noch Vorauszahlungen vereinbart haben (bejahend LG Berlin 29.6.07, 63 S 469/06; verneinend LG München II 22.3.11, 12 S 4491/10; für das Verhältnis zwischen Eigentümer und dinglich Wohnungsberechtigtem vgl. BGH 16.3.18, V ZR 60/17, Abruf-Nr. 200954).

► Betriebskosten

Baumfällkosten sind auf den Mieter umlegbar

Die erforderlichen Kosten für das Fällen abgestorbener oder absterbender Bäume sowie deren Abfuhr und Entsorgung stellen umlagefähige Betriebskosten dar (LG München I 19.11.20, 31 S 3302/20, Abruf-Nr. 219559). |

Nach § 2 Nr. 10 BetrKV gehören die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen zu den umlegbaren Kosten. Wird gärtnerisch die Erneuerung eines Baums notwendig, setzt das die Beseitigung des alten Baums voraus. Für die Umlegbarkeit solcher Baumfällkosten auf den Mieter ist eine Neu- bzw. Ersatzanpflanzung nicht erforderlich. Es kommt nicht auf die Intervalle an, in denen bestimmte Arbeiten zu erledigen sind, sondern darauf, ob diese Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen, laufend ausgeführten Gartenpflege gehören. Da ein Absterben von Bäumen eine natürliche Entwicklung ist, handelt es sich nicht um außergewöhnliche Kosten, die nicht berechenbar sind.

MERKE | Der BGH hat die Frage bisher offengelassen (29.9.08, VIII ZR 124/08). Anders als das LG München entschied das AG Leipzig (14.4.20, 168 C 7340/19, Abruf-Nr. 219244).

► Geschäftsschließung wegen Corona

Kein Mangel, keine Unmöglichkeit, aber Vertragsanpassung

Der Gewerbemieter hat bei vollständiger Schließung seines Geschäfts einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage. Angemessen ist eine Herabsetzung der Miete auf die Hälfte (LG Mönchengladbach 2.11.20, 12 O 154/20, Abruf-Nr. 219555). |

Ein Minderungsrecht nach § 536 BGB besteht nicht. Es liegt weder ein sog. Umweltmangel noch eine behördliche Nutzungsbeschränkung vor. Der erforderliche Sachzusammenhang zur Mietsache fehlt, weil die Schließung auf den Betrieb selbst zurückgeht und nicht im Zusammenhang mit dem Mietobjekt



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219160

Absprache zu
Betriebskosten



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219559



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219244



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 219555