

Der Info M Jahresrückblick:

Meine Entscheidung des Jahres 2011!



RA Dr. Joachim Wichert, Frankfurt/M.: Meine Entscheidung des Jahres: BGH, 13.4.2011 – VIII ZR 223/10 – Info M 2011, 216 f. (Wichert). Sie befasst sich mit der praktisch bedeutsamen Frage, an welcher Miete die Minderung ansetzt. Die Entscheidung ist einerseits erfreulich. Denn jetzt ist endgültig geklärt, dass eine Minderung an der Bruttomiete ansetzt und dass die Bruttomiete sich aus der Nettomiete und den abgerechneten Nebenkosten zusammensetzt, so auch BGH, 6.4.2005 – XII ZR 225/03 – Info M 2005, 141 (Metter-Roeb) für das Gewerbemietrecht. Andererseits ist die Entscheidung auch etwas unerfreulich.

Denn das Folgeproblem bei der Nebenkostenabrechnung wird nicht angemessen gewürdigt. Der BGH stellt sich eine pauschale „Gesamtabrechnung“ vor und spricht in diesem Zusammenhang von einem „Scheinproblem“. Das ist es mitnichten: Problem 1: Bei einer verspäteten Nebenkostenabrechnung kann der Vermieter von Wohnraum keine Nebenkosten mehr nachfordern, wohl aber offene (Netto-)miete. Eine Gesamtabrechnung, die nicht zwischen Anrechnung auf Nettomiete und Anrechnung auf Nebenkosten unterscheidet, wird dem nicht gerecht. Problem 2: Muss eine formell wirksame Nebenkostenabrechnung die Minderungsquote darstellen und wenn ja, wie genau? Problem 3: Wie rechnet der Vermieter die Nebenkosten bei streitiger Minderung ab?

Immerhin: Der BGH hat einen ersten Schritt zur Lösung dieser Probleme gemacht. Weitere Schritte werden folgen müssen.



www.info-m.de