


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Frankfurt v. 10.01.2019 2 U 109/17
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 166-167
Norm: § 556 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 166-167

Titelzeile

Betriebskostenprozess: Pauschales Bestreiten der Flächengrößen?

Vorinstanz

zu 2 U 109/17, LG Frankfurt/M. - 2-20 O 251/15

- 166 -

MietRB 2019, 166-167

- 167 -

Leitsatz

Im Betriebskostenprozess kann der Mieter die angesetzten Flächengrößen nicht pauschal mit Nichtwissen bestreiten. Hinsichtlich der gemieteten Fläche reicht für ein ordnungsgemäßes Bestreiten aus, wenn er dem ein eigenes - auch laienhaftes - Flächenmaß entgegensetzt.

Das Problem Der Mieter, eine Religionsgemeinschaft, soll abgerechnete Nebenkosten für die Jahre 2011-2015 zahlen. Als Verteilungsschlüssel ist das Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche der Immobilie vereinbart. Die Nebenkostenabrechnungen weisen jeweils eine Mietfläche von 225,38 qm und eine Gesamtfläche von 17.863,60 qm aus. Der Mieter zahlt die Nebenkostenabrechnungen nicht und bestreitet u.a. die ausgewiesenen Flächen. Im Hinblick auf die Gesamtfläche legt der Vermieter im Prozess eine detaillierte Flächenberechnung aus einem früheren Kaufvertrag vor.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Frankfurt gibt dem Vermieter Recht. Das Bestreiten der Mietfläche wie der Gesamtfläche sei nicht ausreichend substantiiert und daher unbeachtlich.

Der Vermieter, der Betriebskostenforderungen geltend mache, sei für die angesetzten Flächen darlegungs- und beweisbelastet (Verweis u.a. auf BGH v. 22.10.2014 - VIII ZR 41/14, MDR 2015, 15 = MietRB 2015, 2). Wenn er, wie hier, bestimmte Flächenwerte vortrage, genüge dies den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung. Der sodann erklärungsbelastete Mieter habe ebenfalls substantiiert zu erwidern und müsse erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgehe. Mit bloßem Be-

streiten dürfe der Mieter sich nur bei pauschalen Vorbringen des Vermieters begnügen (Verweis auf BGH v. 22.10.2014 - VIII ZR 41/14 , MDR 2015, 15 = MietRB 2015, 2).

Allerdings setze die Verpflichtung zu einem substantiierten Gegenvortrag voraus, dass ein solches Vorbringen der erklärungsbelasteten Partei möglich und zumutbar sei. Dies sei in der Regel der Fall, wenn sich die behaupteten Umstände im Wahrnehmungsbereich der Partei verwirklicht hätten. Vor diesem Hintergrund reiche das einfache Bestreiten der angesetzten Größe der gemieteten Fläche nicht aus. Der Mieter hätte substantiiert darlegen müssen, dass die vom Vermieter angesetzte Quadratmeterzahl unrichtig sei. Dafür genüge es, wenn der Mieter dem das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhalte (Verweis auf BGH v. 22.10.2014 - VIII ZR 41/14 , MDR 2015, 15 = MietRB 2015, 2).

Hinsichtlich der angesetzten Gesamtfläche des Gebäudes seien indes geringere Anforderungen zu stellen. Dies ergebe sich schon daraus, dass es große Gesamtgewerbefläche von über 17.000 qm handle, die sich aus mehreren Gebäudeteilen zusammensetze. Insofern bleibe es bei der grundsätzlichen Darlegungs- und Beweislast des Vermieters. Die von ihm zugrunde gelegte Gesamtfläche von 17.873,60 qm sei aber durch die detaillierte Flächenberechnung aus dem Kaufvertrag als belegt anzusehen. Diese Berechnung sei vom Mieter nicht mehr substantiiert angegriffen worden.

Konsequenzen für die Praxis Die angesetzten qm-Zahlen für die gemietete Fläche darf der Mieter im Prozess nicht einfach mit Nichtwissen bestreiten – dies sollte nun hinreichend geklärt sein. Er muss nachmessen oder nachmessen lassen, das ist zumutbar. Anders sieht es bei der Gesamtmietfläche aus. Das OLG Frankfurt musste auf den Umfang des Bestreitens nicht näher eingehen, weil der Mieter die vorliegende detaillierte Berechnung nicht bestritten hat. Das zitierte Urteil des BGH (BGH v. 22.10.2014 - VIII ZR 41/14 , MDR 2015, 15 = MietRB 2015, 2 führt dazu aus: *„Auch die Gesamtwohnfläche des Gebäudes hat die Beklagte unzureichend bestritten. Selbst zu äußerlich wahrnehmbaren Gegebenheiten, wie Gebäudezuschnitt sowie Anzahl der Wohnungen und Stockwerke, aus denen sich Ansatzpunkte für Zweifel an der behaupteten Gesamtwohnfläche ergeben könnten, hat die Beklagte, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, keine Angaben gemacht.“* Das erscheint zugunsten des Vermieters etwas sehr großzügig und ist sicher noch nicht der Weisheit letzter Schluss (s. auch *Lehmann-Richter*, MietRB 2015, 2).

Beraterhinweis Der Mieter, der es auf einen Betriebskostenprozess ankommen lassen und dabei (auch) die Flächenangaben bestreiten will, sollte die Mietfläche vorher sicherheitshalber von einem Experten vermessen lassen. Ist die Berechnungsmethode im Vertrag wirksam festgelegt, ist diese zugrunde zu legen. Sonst kann der Mieter zur Erfüllung seiner Substantiierungslast erst einmal eine ihm günstige Berechnungsmethode wählen. Beim Bestreiten der Gesamtfläche bedarf es nach derzeitigem Stand einer gewissen Phantasie, um anhand der „wahrnehmbaren Gegebenheiten“ Zweifel an den Angaben des Vermieters zu streuen. Mit pauschalem Bestreiten ist es also auch insofern nicht getan.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2019, 165 (vorstehend).