

SRF-Newsletter 7/2017



Pflicht zur Urlaubsgewährung durch den Arbeitgeber?

Im Urlaubsrecht ist seit einigen Jahren vieles in Bewegung, das Landesarbeitsgericht Köln hat in einer Entscheidung vom 10.11.2016 in Abweichung zur bisherigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts zur Frage, ob der Arbeitgeber von sich aus Urlaub gewähren muss, auch ohne Antrag des Arbeitnehmers und, wenn er das nicht tut, Schadensersatzansprüche entstehen, dies im Allgemeinen bejaht, im konkreten Fall verneint. Folgender Sachverhalt stand zur Entscheidung an:

Der Kläger war etwas mehr als ein Jahr vom 01.07.2014 bis 21.01.2015 beschäftigt. Er hat die Urlaubstage für 2014 und 2015 nicht in Anspruch genommen. Das Landesarbeitsgericht spricht ihm nur Abgeltung für 2015 zu, da es meint, dass der Urlaub für 2014 zum Jahresende verfallen sei und kein Grund für eine Übertragung in das nächste Kalenderjahr vorliege.

Es hat sodann geprüft, ob dem Arbeitnehmer ein Schadensersatzanspruch für die verfallenen Urlaubstage zusteht, und stellt dabei fest, dass der Arbeitgeber Urlaub von sich aus, also auch ohne Urlaubsverlangen des Arbeitnehmers zu gewähren hat, um Schadensersatzansprüche für den Fall, dass der Urlaub wegen Nichtgewährung verfällt, zu vermeiden (so auch LAG Köln, Urteil vom 22.04.2016- 4 Sa 1095/15, LAG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12.06.2014 - 21 Sa 221/14; LAG München, Urteil vom 06.05.2015 - 8 Sa 982/14).

Im entschiedenen Fall hat das Landesarbeitsgericht einen Schadensersatz abgelehnt, da der Arbeitgeber nicht schuldhaft gehandelt habe. Ob diese Begründung heute noch bestehen könnte ist deswegen fraglich, da die entsprechende Diskussion und entsprechende Entscheidungen schon einige Jahre aktuell sind, es wohl also keinen Gutglaubensschutz für Arbeitgeber gibt, ihren Arbeitnehmern Urlaub nicht gewähren zu müssen.

Unklar ist, ob eine Aufforderung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer, seinen Urlaub vollständig zu nehmen ausreicht oder ob der Arbeitgeber, um sich vor Ersatzansprüchen zu schützen, tatsächlich Urlaub anordnen muss.

Landesarbeitsgericht Köln, Urteil vom

10.11.2016 - 8 Sa 323/16





Lars Frauenknecht Fachanwalt für Familienrecht 07131/59412-50 frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

Überprüfung eines Ehevertrages (Unternehmerehe)

In einem Beschluss vom 15.03.2017 - XII ZB 109/16 hatte der Bundesgerichtshof über die Wirksamkeit eines Ehevertrages zu entscheiden, dies bei einer "Unternehmerehe". Nach dem Sachverhalt war aus der ca. 20-jährigen Ehe ein Kind hervorgegangen. Anlass für den Abschluss des Ehevertrages war die Übertragung von Unternehmensanteilen durch die Mutter des Ehemannes auf diesen. Im Ehevertrag wurde ein Zugewinnausgleich, der Versorgungsausgleich sowie der nacheheliche Unterhalt im Wesentlichen ausgeschlossen, mit Ausnahme der Betreuung eines gemeinsamen minderjährigen Kindes. Die Ehefrau hat überwiegend die Kindesbetreuung übernommen, war zum Zeitpunkt der Trennung an Multiple Sklerose erkrankt und erwerbsunfähig. Die Ehefrau war zum Zeitpunkt der Entscheidung in Pflegestufe II eingestuft und erhielt eine Erwerbsminderungsrente von monatlich EUR 777,00.

Durch den Bundesgerichtshof wurden seine früheren Entscheidungen im Wesentlichen bekräftigt, zur Überprüfung eines Ehevertrages auf dessen Wirksamkeit hin. Im vorliegenden Fall wurde festgestellt, dass jede Regelung für sich genommen nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages geführt hätte. Weiter wurde jedoch ausgeführt, dass sich die grob einseitige Lastenverteilung aus der Gesamtschau aller Regelungen ergeben kann, dies wurde im vorliegenden Fall bejaht. Als weitere Notwendigkeit für die Feststellung einer Sittenwidrigkeit des Ehevertrages wurde jedoch weiterhin die verwerfliche Gesinnung im Sinne der Ausnutzung einer ungleichen Verhandlungsstärke durch den begünstigten Ehegatten gefordert. Aus der grob einseitigen Lastenverteilung soll sich lediglich ein Indiz für eine solche verwerfliche Gesinnung ergeben.

Allerdings erhielt die Ehefrau, zumal kurz nach der Geburt des gemeinsamen Kindes, keine Gelegenheit, den Ehevertrag auch nur vor dem

Südstraße 65 Telefon (07131) 59 412 - 20 E-Mail hier@recht-bekommen.hn

Beurkundungstermin durchzulesen, diese erhielt keinen Entwurf. Es wurde der Ehevertrag lediglich zum Zwecke der Beurkundung vorgelesen, eine "Leseabschrift" erhielt die Ehefrau nicht. Weiter wurden mit dem Ehevertrag komplizierte Verträge hinsichtlich der Umwandlung des Unternehmens und der Übertragung von Unternehmensanteilen beurkundet, woran die Ehefrau jedoch nicht direkt beteiligt war. Aus Sicht des BGH ergab sich insoweit die Ausnutzung einer ungleichen Verhandlungsposition durch den Ehemann, in subjektiver Hinsicht, und darauf gestützt die Sittenwidrigkeit des Vertrages.

Die Entscheidung zeigt, wie sehr es bei der Gestaltung eines Ehevertrages darauf ankommt, dies nach Inhalt und Umständen der Beurkundung angemessen vorzubereiten.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 15.03.2017

- XII ZB 109/16



Dr. Markus Sickenberger Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht 07131/59412-30 sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

Treuwidrigkeit der Berufung auf die fehlende Schriftform

Wenn ein langjähriger Mietvertrag wegen Nichteinhaltung der Schriftform nach § 550 BGB unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist kündbar ist, beruft sich der Kündigungsgegner häufig darauf, dass die Kündigung treuwidrig sei. Es gibt allerdings fast keine Entscheidungen, bei denen der Einwand der Treuwidrigkeit Erfolg hatte. So war es auch bei einem Sachverhalt, den das Oberlandesgericht Celle mit Beschluss vom 06.01.2017 - 2 U 101/16 - zu beurteilen hatte.

Mietvertragsparteien schließen schriftlichen Mietvertrag und vereinbaren eine Vertragsdauer bis zum 30.04.2021. Im Mietvertrag steht, dass die Kaltmiete für den Gewerberaum monatlich EUR 2.900,00 beträgt. Die Vertragsparteien vereinbaren anlässlich des Vertragsabschlusses aber mündlich, dass die Kaltmiete nach Ablauf eines Jahres nicht mehr - wie ausweislich des schriftlichen Mietvertrags vereinbart - EUR 2.900,00, sondern EUR 1.900,00 betragen solle. Der Vermieter verkauft das Grundstück, auf dem sich die Mietsache befindet mit der Folge, dass der Erwerber kraft Gesetzes (§ 566 Abs. 1 BGB) in den Mietvertrag eintritt. Vor Abschluss des Kaufvertrags informiert der Mieter den Erwerber über die Vereinbarung anlässlich des Mietvertragsabschlusses. Nach Eintragung des

Erwerbers im Grundbuch erklärt dieser die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und verklagt den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Mietsache. Die Klage hat Erfolg. Der Einwand des Mieters, der Vermieter handle treuwidrig, ist unbegründet.

Der Mieter kann sich nicht darauf berufen. dass gemäß dem schriftlichen Mietvertrag eine Vertragslaufzeit bis zum 30.04.2021 vorgesehen war. Denn die Mietvertragsparteien haben bei Abschluss des Mietvertrags die Schriftform des § 550 BGB nicht eingehalten, so dass der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt und nach Ablauf eines Jahres nach Uberlassung der Mietsache innerhalb der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann. Aufgrund der mündlichen Abrede, dass die Kaltmiete nach Ablauf eines Jahres um EUR 1.000,00 verringert wird, ist die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform nur eingehalten, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH NJW 2014, 1087, 1089). Die Vereinbarung der Miethöhe unterliegt stets - soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 S. 1 BGB (BGH NJW 2016, 311, 313).

Erfolglos macht der Mieter geltend, die mündliche Vereinbarung der Miethöhe sei gemäß § 125 BGB wegen Verstoßes gegen eine im Mietvertrag enthaltene qualifizierte Schriftformklausel unwirksam. Der Formularmietvertrag schreibt nicht nur für Vertragsänderungen und -ergänzungen, sondern auch für die Aufhebung der Schriftformklausel die Schriftform vor. Das Oberlandesgericht Celle führt aus, es könne dahingestellt bleiben, ob eine qualifizierte Schriftformklausel in einem Formularmietvertrag wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB bereits unwirksam ist (so OLG Rostock, Beschluss vom 19.05.2009 - 3 U 16/09 - und Bundesarbeitsgericht, Urteil vom 20.05.2008 -9 AZR 382/07), Individualabreden entsprechend § 305 b BGB qualifizierten Schriftformklauseln vorgehen (so OLG Düsseldorf, Urteil vom 01.06.2006 - 10 U 1/06), oder ob bei mündlichen Vertragsänderungen diese in diesem Fall wegen Formmangels mit der Konsequenz nichtig sind, dass ein Formverstoß gemäß § 550 BGB nicht vorliegt (so OLG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 26.07.2012 - 9 U 38/12). Denn die qualifizierte Schriftformklausel findet nach Meinung des OLG Celle vorliegend keine Anwendung. Die Anwendbarkeit der im Mietvertrag statuierten Schriftformklausel setzt nämlich das Vorliegen einer nachträglichen Vertragsänderung oder -ergänzung voraus. Eine Vertragsänderung bzw. - ergänzung im Sinne des Mietvertrags liegt gerade dann nicht vor, wenn die Parteien das von Anfang an Gewollte nicht der Schriftform unterwerfen. Da die Vertragsparteien bereits anlässlich des eigentlichen Vertragsabschlusses vereinbarten, dass anstelle eines Betrages von EUR 2.900,00 die Kaltmiete nach Ablauf eines Jahres nur noch EUR 1.900,00 betragen solle, liegt keine nachträgliche Änderung oder Ergänzung des Vertrages vor, die allein den Anwendungsbereich der qualifizierten Schriftformklauseln eröffnet.

Das Oberlandesgericht Celle legt ferner dar, dass der Vermieter, der durch Grundstückserwerb kraft Gesetzes in den Mietvertrag eintritt, auch nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert ist, sich auf die fehlende Schriftform zu berufen. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Celle wäre zu erwägen, dass sich die Berufung des Erwerbers auf den Formmangel des Mietvertrags als rechtsmissbräuchlich darstellt, wenn der Erwerber vorab von beiden Mietvertragsparteien über eine vom schriftlichen Mietvertrag abweichende Vereinbarung informiert worden ist. Die Unterrichtung durch eine Mietvertragspartei allein reicht aber nicht aus. In einem solchen Fall liegt kein Verstoß gegen Treu und Glauben vor, wenn der Vermieter das Mietverhältnis wegen des Formmangels ordentlich kündigt. Der Grundstückserwerber brauchte die Erklärung des Mieters, wonach für das Objekt eine Mietreduzierung vereinbart worden sei, von Rechts wegen nicht zu beachten. Der Grundstückserwerber durfte sich nämlich auf die Richtigkeit der im schriftlichen Mietvertrag niedergelegten Angaben zur Miethöhe verlassen. Zu Unrecht hält der Mieter den Grundstückserwerber für verpflichtet, diesbezüglich weitere Nachforschungen anzustellen. Entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann eine Erkundigungspflicht des Erwerbers nämlich nur bestehen, wenn der Erwerber durch die aus der Vertragsurkunde ersichtlichen Regelungen hinreichend gewarnt ist (BGH NJW 2013, 3161, 3363). Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen die Vereinbarung über den Vertragsbeginn auslegungsbedürftige Begriffe enthält und die Feststellungen, ob die Umstände, an die die Parteien den Vertragsbeginn geknüpft haben, tatsächlich auch eingetreten sind (BGH NJW 2013, 3161, 3163) und auch die Frage der Ausübung einer vertraglich eingeräumten Verlängerungsoption (BGH NJW 2014, 1087, 1089). Für das Vorliegen einer Vereinbarung über die Reduzierung des Mietzinses enthält die Vertragsurkunde aber keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil haben die Parteien in dem schriftlichen Mietvertrag ausdrücklich festgestellt, dass andere als

in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen nicht bestehen und Nebenabreden nicht getroffen worden sind. Hierauf durfte sich der Grundstückserwerber nach dem Schutzzweck des § 550 BGB auch verlassen. Dies gilt umso mehr, als die Vorschrift des § 550 BGB nicht nur die zuverlässige Unterrichtung des etwaigen Grundstückserwerbers anhand der Vertragsurkunde, in welche mietvertraglichen Rechte und Pflichten er eintritt, bezweckt, sondern auch dazu dient, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen. Außerhalb der Vertragsurkunde liegende Umstände wie die Behauptung des Mieters, es sei ein geringerer Mietzins als der im schriftlichen Vertrag genannte vereinbart worden, lösen dagegen keine Erkundigungspflicht des Erwerbers aus. Eine Ausdehnung der Erkundigungspflicht des Erwerbers auf den Fall der mündlichen Behauptung einer Vertragspartei zu einer sie begünstigenden vom schriftlichen Vertrag abweichenden Abrede der Mietvertragsparteien wäre auch mit dem Schutzzweck des § 550 BGB nicht zu vereinbaren, wonach sich der Erwerber auf den schriftlichen Vertrag verlassen darf und nicht etwa am Vertrag beteiligte Personen über Einzelheiten des Vertragsschlusses zu befragen hat.

OLG Celle, Beschluss vom 06.01.2017 - 2 U 101/16

Vermieterpfandrecht

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 03.03.2017 (V ZR 268/15) ein für die Praxis wichtiges Urteil zum Vermieterpfandrecht erlassen. Der Bundesgerichtshof führt aus, dass dem Vermieter zur Verteidigung seines Vermieterpfandrechts gegenüber Dritten (in der Praxis also insbesondere gegenüber einer Bank, die geltend macht, die in der Mietsache befindlichen Sachen seien an sie sicherungsübereignet worden) die für seinen Mieter nach § 1006 BGB streitende Eigentumsvermutung zugute kommt. § 1006 BGB ordnet an, dass zu Gunsten des Besitzers einer beweglichen Sache (also hier des Mieters) vermutet wird, dass er Eigentümer der Sache sei. Diese Vermutung streitet demnach auch zu Gunsten des Vermieters, der sich auf sein Vermieterpfandrecht beruft. Macht ein Dritter, etwa eine Bank geltend, er sei - etwa aufgrund einer Sicherungsübereignung - Eigentümer und die Sachen unterlägen nicht dem Vermieterpfandrecht, hat dies nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 03.03.2017 zur Folge, dass der Dritte (also in der Regel die Bank) die gesetzliche Vermutung des § 1006 BGB durch Beweis des Gegenteils widerlegen muss. Der Dritte muss also nicht nur den Nachweis des eigenen Eigentums führen. Er muss vielmehr auch den Fortbestand seines Eigentums beweisen. Der Dritte kann die für das Eigentum des Mieters streitende Vermutung nach § 1006 Abs. 1 BGB nicht schon durch den Nachweis widerlegen, dass er selbst zu einem früheren Zeitpunkt als dem Besitzübergang der Sachen auf den Mieter Eigentümer war. Erforderlich ist vielmehr der Nachweis, dass der Besitzer hier der Mieter - trotz des Besitzerwerbs nie Eigentümer geworden ist.

Das alles ist zugegebenermaßen sehr kompliziert und rechtlich schwierig. Beruft sich eine Bank gegenüber einem das Vermieterpfandrecht geltend machen den Vermieter auf Sicherungseigentum, ist es in der Regel falsch, wenn der Vermieter bildlich gesprochen die Flinte vorschnell ins Korn wirft. Vielmehr führt die Einholung anwaltlichen Rats häufig zum Ergebnis, dass das Vermieterpfandrecht durchgesetzt werden kann.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 03.03.2017 - V ZR 268/15





Fachanwalt für Verkehrsrecht 07131/59412-50 frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

Fahrzeugbeschädigung durch Dachziegel

Nicht zuletzt auch die klimatischen Veränderungen, durch Verstärkung kritischer Wetterlagen erhöht sich die Gefahr der Beschädigung gerade von Kraftfahrzeugen durch herabfallende Gegenstände. Eine Sonderregelung gilt, soweit die Schäden durch herabfallende Teile eines Gebäudes herbeigeführt werden. Es wird insoweit vermutet, dass die Ablösung der Gegenstände vom Gebäude auf eine fehlerhafte Errichtung oder mangelhafte Unterhaltung zurückzuführen sind. Es bleibt dem Gebäudeeigentümer nur der Entlastungsbeweis, dass ausreichend Vorkehrungen getroffen und eingehalten wurden, § 836 Abs. 1 BGB.

Es hatte insoweit das OLG Stuttgart in einem Urteil vom 23.11.2016 - 4 U 97/16 über die Verantwortlichkeit des Eigentümers einer Kirche für Beschädigungen an einem Pkw durch herabfallende Dach-ziegel zu entscheiden. Insoweit wurde zunächst bekräftigt, dass die Ablösung der Dachziegel den Anscheinsbeweis begründet, dass das Gebäude fehlerhaft errichtet oder mangelhaft unterhalten wurde, dies Ursache für den Schaden geworden ist.

Im Rahmen des möglichen Entlastungsbeweises wurde sodann unter anderem ausgeführt. dass sich ein Gebäudeeigentümer nicht auf den Standard zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zurück-ziehen kann, sich viel-

74072 Heilbronn

mehr auf die weitere sowohl technische wie Entwicklung ("Wettersonstige phänomene") einstellen muss. Schließlich wurde ausgeführt, dass zwar eine Entlastung von Seiten des Gebäudeeigentümers möglich ist, soweit der Schadenfall auf ein außergewöhnliches Wetterereignis, welches am Schadenort nicht zu erwarten war, zurückgeführt werden kann. Insoweit obliegt jedoch die Darlegungs- und Beweislast dem Gebäudeeigentümer.

Anders, als beispielsweise bei herabfallenden Ästen bestehen somit für Geschädigte im Falle von Gebäudeteilen als Ursache des Schadens gute Erfolgsaussichten einen Anspruch auf Schadensersatz durchzusetzen.

OLG Stuttgart, Urteil vom 23.11.2016 - 4 U 97/16





Peter Biernat Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht 07131/59412-80 biernat@srf-hn.de

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

Bestreiten des Mieters in Mieterhöhungsverfahren

Die Beklagte ist seit 2010 Mieterin einer im Dachgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung der Klägerin. Mit Schreiben vom 26.08.2014 verlangte die Klägerin die Zustimmung der Beklagten zu einer Er-höhung der Nettokaltmiete von EUR 738,00 auf EUR 798,62. Im Mietvertrag war eine bestimmte Wohnfläche nicht vereinbart. Die im Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von etwa 92,54 m² ist den bisherigen Nebenkostenabrechnungen zugrundegelegt worden. Die Beklagte bezweifelt aber diese angegebene Wohnfläche und verlangt geeignete Nachweise zur Größe der Wohnung der Klägerin. Die Klägerin hat ihren Antrag auf Zustimmung zur Mieterhöhung mit einer am 07.01.2015 bei Gericht eingegangene Klage geltend gemacht. Während die beiden ersten Instanzen die Klage abgewiesen haben, hatte die Klägerin vor dem Bundesgerichtshof Erfolg. Denn die Vorinstanzen hatten zu Unrecht angenommen, dass die Klägerin für die von ihr behauptete Wohnfläche von 92,54 m² beweis-fällig geblieben ist. Vielmehr gilt mangels eines substantiierten Bestreitens der Wohnfläche diese von der Mieterin als zugestanden (§ 138 Abs. 3 ZPO). Anders als das Berufungsgericht nämlich meint, genügt es nicht, dass der beklagte Mieter die Wohnfläche lediglich bestreitet, ohne selbst eine bestimmte Mietfläche vorzutragen.

Südstraße 65 Telefon (07131) 59 412 - 20

E-Mail hier@recht-bekommen.hn

Der Vermieter, der eine Mieterhöhung verlangt, trägt zwar die Darlegungs- und Beweislast für die in Ansatz zu bringende tatsächliche Wohnfläche. Wenn er jedoch eine bestimmte Wohnfläche vorträgt, genügt das den Anforderungen an eine solche Darlegung. Der sodann erklärungsbelastete Mieter muss auf die Behauptung des Vermieters ebenfalls substantiiert (d.h. mit näheren positiven Angaben) erwidern und muss erläutern, von welchen tatsächlichen Umständen er ausgeht. Ein solches substantiiertes Bestreiten ist dem Mieter auch zumutbar, da sich die behaupteten Umstände in seinem Wahrnehmungsbereich verwirklichen. Dem Mieter ist in aller Regel selbst möglich, die Wohnfläche überschlägig zu vermessen und seinerseits einen bestimmten abweichenden Flächenwert vorzutragen. Das gilt auch, wenn die Wohnung Dachschrägen aufweist und wie im vom Bundesgerichtshof entschiedenen Sachverhalt eine Loggia hat. Zum substantiierten Bestreiten genügt es nämlich, wenn der Mieter das Ergebnis einer auch laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung vorträgt.

Will der Mieter künftig sich gegen ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters mit der Behauptung zu Wehr setzen, dass die Mietfläche unrichtig ist, wird er sich mit einem bloßen, einfachem Bestreiten der vom Vermieter behaupteten Mietfläche nicht mehr begnügen können, sondern wird im Rahmen seiner Möglichkeiten die Wohnung nachmessen und einen seiner Ansicht nach richtigen Flächenwert behaupten müssen, damit anschließend in die Beweisaufnahme eingetreten werden kann, um zu ermitteln, ob und welche Behauptung der beiden Parteien richtig ist.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 31.05.2017 (VIII ZR 181/16)

Betriebskostenabrechnung bei gemischter Nutzung

Die Parteien streiten über die Umlage der Grundsteuer in einem gemischt genutzten Gebäude in Berlin. Die Wohn- und Nutzfläche dieses Gebäudes beträgt 1.100 m², wobei auf die gewerbliche Nutzung 56 % entfallen. Die Kläger sind seit 2004 Mieter einer 136 m² großen Wohnung, die diese von dem Rechtsvorgänger der beklagten Vermieterin angemietet haben. Als Umlagemaßstab wurde im Formularmietvertrag das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses vereinbart. Die Grundsteuer für das Jahr 2013 belief sich für das Objekt nach einem einheitlichen Grundsteuerbescheid auf EUR 4.580,36. Dieser Betrag wurde von der beklagten Vermieterin einheitlich nach dem Flächenmaßstab umgelegt, ohne zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnungsnutzung zu unterscheiden oder für die gewerbliche Nutzung einen Vorwegabzug

vorzunehmen. Daraus wurde ein Anteil an der Grundsteuer für die klagenden Mieter in Höhe von EUR 540,99 ausgewiesen.

Die Voreigentümerin hingegen hatte bei ihren Abrechnungen jeweils einen Betrag in Höhe von 70 % der für das gesamte Objekt erhobenen Grundsteuer vorweg auf die gewerblichen Einheiten verteilt und lediglich den Restbetrag auf die Wohneinheiten umgelegt. Diesen Vorwegabzug ermittelte sie dabei mittels eines Berechnungsbogens, der Anlage zum Einheitswertbescheid des zuständigen Finanzamtes gegenüber der eigenen Rechtsvorgängerin der Voreigentümerin war.

Die Kläger sind der Auffassung, dass diese Abrechnungsweise beizubehalten ist und haben auf dieser Basis einen Differenzbetrag von EUR 209,31 errechnet und erhoben Klage auf Zahlung dieses Betrages. Die Mieter scheiterten in allen drei Instanzen. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Auffassung der Vorinstanzen, wonach die vorgenommene Umlage der Grundsteuer für das Jahr 2013 aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist, da es keines Vorwegabzuges für die gewerblich genutzten Einheiten bedurfte. Eine Vereinbarung im Mietvertrag über einen so genannten Vorwegabzug gibt es nicht, da die Klausel über den Umlagemaßstab lediglich regelt, dass die Betriebskosten insgesamt nach dem Flächenmaßstab zu verteilen sind. Ein Vorwegabzug ist in dieser Klausel nicht einmal er-wähnt.

Der Bundesgerichtshof entscheidet zudem, dass eine bestimmte Abrechnungsweise der Rechtsvorgängerin keinen Schluss darauf zulässt, dass die Parteien die Umlageregelung im Sinne eines Vorwegabzuges verstanden haben.

Aus den gesetzlichen Vorschriften im § 556 a Absatz 1 S. 2 BGB lässt sich auch keine Notwendigkeit eines Vorwegabzuges bei der Grundsteuer herleiten. Denn nach dieser Vorschrift sind Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder nach einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der diesem unterschiedlichen Verbrauch oder dieser unterschiedlichen Erfassung Rechnung trägt. Eine erfasste unterschiedliche Verursachung scheidet jedoch von vornherein aus, weil die Grundsteuer auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde beruht und nicht von einem Verhalten der Mieter abhängt. Eine Verpflichtung aus dieser vorgenannten Vorschrift zu einem Vorwegabzug der auf die gewerblichen Mieter entfallenden Betriebskosten ist nicht abzuleiten, wie der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 2006 (VIII ZR 78/05) entschieden hat.

Schließlich scheidet auch ein Vorwegabzug bei der Grundsteuer aus Billigkeitsgründen aus. Das wäre nur dann erforderlich, wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen, wofür der Mieter die Darlegungs- und Beweislast trägt. Das haben die Vorinstanzen vorliegend rechtsfehlerfrei verneint, da es sich bei der Grundsteuer um eine ertragsunabhängige Objekts-teuer handelt. Dies bedeutet, dass die in einem Abrechnungsjahr erhobene Steuer nicht von den in diesem Jahr erzielten Erträgen und ihrer Verteilung auf die Nutzung zu gewerblichen Zwecken einerseits und zu Wohnenzwecken andererseits abhängt. Vielmehr wird die Grundsteuer auf der Basis der erlassenen Bescheide über den Einheitswert und den Grundsteuermeßbetrag errechnet sowie mit dem Hebesatz multipliziert.

Der Bundesgerichtshof bestätigt damit seine Auffassung, dass ein Vorwegabzug nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt, wofür der Mieter die Vortrags- und Beweislast trägt, wenn entsprechende Re-gelungen im Mietvertrag fehlen. Auch bindet eine frühere Abrechnungsweise im Grundsatz nicht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.05.2017 (VIII ZR 79/16)