

## **Fälligkeit des Anspruchs auf Betriebskosten-Nachzahlung**

Der Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Nachzahlung entstandener und von Vorauszahlungen nicht gedeckter Betriebskosten ist erst dann fällig, wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt hat. Dabei muss es sich um eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben handeln. Soweit keine besonderen Abreden getroffen worden sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Abgabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Hinsichtlich der Vorauszahlungen hat der Vermieter grundsätzlich die vom Mieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in Abzug zu bringen. Denn der Mieter muss überprüfen können, welche von ihm erbrachten Leistungen der Vermieter bei der Berechnung seiner Saldoforderung berücksichtigt hat (Urteil des Bundesgerichtshofes vom 27.11.2002 – VIII ZR 108/02 –).

*Dr. Franz Otto, Witten*

Eheleute im Innenverhältnis zum Ausgleich verpflichtet

## **Auszug des Mitmieters befreit nicht von der Mietzahlung**

1. In manchen Fällen geht ein Ehe- oder Lebenspartner, wenn er aus der gemeinsam gemieteten Wohnung auszieht und dies dem Vermieter mitteilt davon aus, dass dadurch das Mietverhältnis für beendet und die Verpflichtung zur Mietzahlung entfallen ist. Nach § 537 Abs. 1 S. 1 BGB wird jedoch der Mieter von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seiner Gebrauchsrechte gehindert ist. Das Scheitern einer Ehe oder Lebenspartnerschaft ist ein Grund, der in die Risikosphäre des Mieters fällt. Außerdem kennt das deutsche Recht keine Teilkündigung eines Vertrages, sei es durch die Kündigung eines von mehreren Vertragspartnern oder nur einer bestimmten Abrede in einem Gesamtvertrag.

2. Das LG Mönchengladbach hat diese herrschende Auffassung mit Urteil v. 13.12.2002 (2 S 401/01 – in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2003, S. 204) nochmals bekräftigt. Danach besteht die gesamtschuldnerische Verpflichtung zur Mietzahlung fort, wenn ein Ehepartner zum Zwecke der Trennung aus der

Wohnung auszieht. Sie entfällt bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Vermieter oder beide Eheleute frühestens in der Lage sind den Vertrag durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung zu beenden. Handelt es sich um einen Zeitmietvertrag, so endet er durch Zeitablauf.

3. Wird beim Scheitern einer Ehe der in der Wohnung verbleibende Mieter wegen der gesamtschuldnerischen Haftung vom Vermieter auf die volle Miete in Anspruch genommen, dann hat er gegen den anderen im Innenverhältnis einen Ausgleichsanspruch (§ 426 BGB) in Höhe der halben Miete. Entsprechendes gilt, wenn der ausgezogene Mieter die ganze Miete bezahlt. Etwas anderes trifft nur zu, wenn die Eheleute eine abweichende Regelung untereinander vereinbart haben (LG Mönchengladbach, a.a.O.).

*Dr. Hans-Herbert Gather*