

BGH, Urteil vom 12.05.2010 - VIII ZR 185/09

BGB § 556 Abs. 3 Satz 5

Betriebskosten: Einwendungen müssen jedes Abrechnungsjahr neu geltend gemacht werden!

1. Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: Fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.
2. Nicht nachvollziehbare Teilzahlungen auf die Betriebskostenabrechnung ohne jegliche Ausführungen gelten nicht als Einwendungen.

BGH, Urteil vom 28.04.2010 – VIII ZR 263/09

BGB §§ 421, 556

Betriebskostenabrechnung bei Mietermehrheit

Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urteil vom 21.04.2010 – VIII ZR 131/09

BGB § 275 Abs. 2, § 536a

Mängelbeseitigung: „Opfergrenze“ für Vermieter

1. Ein Mieter hat keinen Anspruch auf Vorschuss für Maßnahmen, die zur nachhaltigen Mängelbeseitigung gar nicht geeignet sind.
2. Zum Ausschluss des Mängelbeseitigungsanspruchs wegen Überschreitens der „Opfergrenze“ (Fortführung von BGH, Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 342/03 IBR 2006, 54 = NJW 2005, 3284).

BGH, Urteil vom 20.01.2010 – VIII ZR 84/09

BGB § 566; ZVG § 57

Konkludente Mietvertragsübernahme durch den Ersteher nach Zwangsversteigerung?

1. Für die Übernahme des Mietvertrags durch den Ersteher gemäß § 57 ZVG in Verbindung mit § 566 BGB ist die Identität zwischen dem Zwangsvollstreckungsschuldner und dem Vermieter erforderlich.
2. Fehlt es an der Identität und verhalten sich der Ersteher und der Mieter in Bezug auf das Mietverhältnis nach dem Zuschlag wechselseitig so, wie im ursprünglichen Mietvertrag hinsichtlich der Mietzahlungen und Gebrauchsüberlassung geregelt, ist der Mietvertrag durch konkludentes Verhalten durch den Ersteher übernommen worden, wenn der ursprüngliche Vermieter nach Zuschlag keine mietvertraglichen Ansprüche geltend macht und damit der Übernahme konkludent zustimmt.

BGH, Urteil vom 03.03.2010 – XII ZR 131/08

BGB § 307 Abs. 1 Satz 1

Formulierung einer Sortimentsbindung im Einkaufszentrum

1. Eine Sortimentsbindung setzt eine bestimmbare Begrenzung voraus.
2. Bei Discount-Ketten sind daran grundsätzlich hohe Anforderungen zu stellen, da es für diese Unternehmen typisch ist, auch branchenfremde, aber gerade besonders preisgünstige Angebote in das jeweils aktuelle Sortiment einzubeziehen.
3. Eine Bezugnahme auf den Firmennamen (hier: "T.-Discount") und die Einbeziehung von „Rand- und Nebensortimenten“ lässt nur auf eine diffuse abgrenzbare Sortimentsbeschränkung ohne praktische Bedeutung schließen.