



Umlagefähige Kosten und Umlagemaßstab

Ansatz von Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Köln. Die Parteien streiten über die Positionen "Gartenpflege" und "Hausmeister" in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer).

Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Klägerin gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV* die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen durfte, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die Klägerin hat die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat. Der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise bedurfte es nicht, weil der Beklagte die Angaben der Klägerin zu den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten hatte.

**§ 1 BetrKV: Betriebskosten*

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(BGH Urteil vom 14. November 2012 - VIII ZR 41/12)

Terrorversicherung als Nebenkosten der Gewerberaummiete – Wirtschaftlichkeitsgebot

Die Terrorversicherung gehört als Gebäudeversicherung zu den Sachversicherungen und ist damit umlagefähig.

(BGH, Urteil vom 13.10.2010 – XII ZR 129/09)

Circa-Angaben in Mietverträgen

Es macht keinen Unterschied, ob im Mietvertrag die Wohnungsgröße exakt angegeben ist oder eine Circa-Fläche genannt wird. Ist die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner, gilt die tatsächliche Fläche.

(BGH, Urteil vom 10.03.2010 – VIII 144/09)

Öltankreinigung zählt zu umlagefähigen Betriebskosten

Die wiederkehrenden Kosten der Reinigung eines Öltanks sind umlagefähige Betriebskosten, weil derartige Kosten für die Reinigung bestimmter Heizungssysteme oder Anlagenteile von § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKostVO umfasst werden.

(BGH, Urteil vom 11.11.2009 – VIII ZR 221/08)

Kündigung wegen falscher Wohnflächenangabe

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter fristlos kündigen und/oder Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten fordern

(BGH, Urteil vom 29.04.2009 – VIII ZR 142/08)

Vermieter dürfen Betriebskosten nach Abflussprinzip abrechnen

In einer wichtigen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass Vermieter die Betriebskosten nach dem sog. Abflussprinzip abrechnen dürfen. Damit ist ein langjähriger Streit in Rechtsprechung und Literatur zugunsten der Vermieter entschieden.

(BGH, Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 27/07)

Hobbyraum gehört zur Wohnfläche

Wurde ein im Keller befindlicher Hobbyraum zur Benutzung als Wohnraum vermietet, so kann der Vermieter die Wohnfläche unter Einbeziehung der Fläche des Hobbyraums ermitteln und der Abrechnung zugrunde legen.

(BGH, Urteil vom 20.02.2008 – VIII ZR 27/07; BGH v. 23.05.2007 – VIII ZR 231/06, NZM 07, 595).

Flächenangaben in der Teilungserklärung

Die in der Teilungserklärung festgelegten Flächen der Eigentumswohnungen sind der Heizkostenabrechnung in Jahres- und Einzelabrechnung zugrunde zu legen.

(OLG Schleswig, Urteil vom 01.03.2007, 2 W 196/06, WuM 07, 471).

Kosten der Zwischenablesung sind Verwaltungskosten

Bisher war umstritten, wer die Kosten für eine Zwischenablesung bei Einzug oder Auszug von Mieter/innen zu tragen hat. Der BGH entschied nun zugunsten der Mieter/innen: Die Kosten einer Zwischenablesung sind keine umlagefähigen Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten, die den Mieter/innen grundsätzlich nicht in der Betriebskostenabrechnung auferlegt werden können. (BGH, Urteil vom 14.11.2007 – VIII ZR 19/07)

Kosten Aufzug auf Erdgeschossmieter

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs durch Formularmietvertrag auch auf die Mieter/innen einer Erdgeschosswohnung als Betriebskosten umlegen darf. Dabei ist die Umlage völlig unabhängig vom tatsächlichen Nutzen für die Mieter/innen möglich, also auch, wenn mit dem Aufzug weder Keller noch Dachboden erreicht werden kann. Die Kosten für den Aufzugsbetrieb sind verbrauchsunabhängige Kosten und werden einheitlich abgerechnet. Eine unangemessene Beeinträchtigung der Erdgeschossmieter/innen kann der BGH nicht erkennen.

(BGH, Urteil vom 20.09.2006 – VIII ZR 103/06)