

Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht

Der Bundesgerichtshof hat die umstrittene Frage geklärt, ob die Kosten der Reinigung des Öltanks als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Kosten können nach Ansicht des BGH in dem Jahr, in dem sie anfallen, voll abgerechnet werden. Eine Aufteilung auf mehrere Jahre ist nicht erforderlich (BGH VIII ZR 294/08).

Nach einer weiteren Entscheidung des BGH (VIII ZR 246/08) kann der Vermieter zusammenhängende Kosten bei Identität des Verteilerschlüssels aus Vereinfachungsgründen in einer Position zusammenfassen. Dies wurde hier konkret für die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung entschieden.

Der BGH gesteht dem Vermieter auch zu, bei einer Betriebskostenabrechnung, die zwischen Wohn- und Gewerbemieter unterscheiden muss, unterschiedliche Verteilungsschlüssel für die verschiedenen Nutzergruppen in Ansatz zu bringen. Im entschiedenen Fall (VIII ZR 69/09) wurde der Wasserverbrauch für die im Objekt befindliche Gewerbeeinheit durch einen Zwischenzähler erfasst und entsprechend abgerechnet und die verbleibende Differenz zum Hauptwasserzähler nach dem Verhältnis der Wohnflächen auf die Wohnraummieter umgelegt.

Nach BGH VIII ZR 240/07 beginnt bei einer auf das Kalenderjahr bezogenen Betriebskostenabrechnung die Abrechnungsfrist für die Vorauszahlungen auch dann insgesamt erst mit dem Ende des Kalenderjahres, wenn in diese Abrechnung verbrauchsabhängige Betriebskosten mit einem hiervon abweichenden Abrechnungszeitraum – hier die jährliche Heizperiode – eingestellt werden. Im entschiedenen Fall waren im Mietvertrag einheitliche Vorauszahlungen auf die Heizkosten und sonstigen Betriebskosten vereinbart, wobei die Heizkostenabrechnung - abweichend von den sonstigen Kosten - den Zeitraum 01.08. bis 31.07. des Folgejahres betraf.

Stefan Schöndube
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
sowie Fachanwalt für Verkehrsrecht