

Aktuelle Entwicklung im Betriebskostenrecht

Einführung neuer Betriebskostenarten I

BGH VIII ZR 167/03

„Diesem Ergebnis kann auch nicht entgegengehalten werden, daß dadurch die Umlegung neuer Betriebskosten nicht mehr möglich sei. Vielmehr kann der Vermieter neue Betriebskosten mittels einer entsprechenden schriftlichen Erklärung nach § 4 Abs. 2 MHG (jetzt: § 560 Abs. 1 BGB) auf den Mieter verlagern.“

In der Literatur wird darauf hingewiesen, dass § 560 I BGB nicht einschlägig ist, aber wohl analog angewendet werden könnte.

Einführung neuer Betriebskostenarten II

BGH VIII ZR 146/03

„Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann eine Umlegung einzelner sonstiger Betriebskosten auch aufgrund jahrelanger Zahlung durch stillschweigende Vereinbarung erfolgen.“

„Vorliegend haben die Kläger ausweislich der von der Beklagten vorgelegten Abrechnungen seit 1990 in jedem Jahr - mit Ausnahme des Jahres 1999, für das diese Position versehentlich nicht in die Abrechnung aufgenommen worden war - Kosten für die Reinigung der Dachrinne bezahlt. Durch diese jahrelange Übung ist davon auszugehen, daß die Parteien sich stillschweigend darauf geeinigt haben, die von der Beklagten in Rechnung gestellten Nebenkosten auf die Kläger abzuwälzen.“

Korrektur von Betriebskostenabrechnungen

BGH VIII ZR 115/04

Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an.

Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor.

Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.

Änderungen des Abrechnungsmaßstabs für Heizkosten bei Leerstand I

- Meinung Prof. Sternel (Referat Mietgerichtstag 2004)

Individueller Änderungsanspruch des Mieters besteht bei Leerstand von mehr als 20 %

so auch entschieden vom AG Rathenow

- AG Chemnitz Urteil vom 09.09.2004
 - kein Änderungsanspruch
 - erst recht nicht rückwirkend
 - dogmatisch begründet mit Verweis auf § 6 IV HeizkV

Änderungen des Abrechnungsmaßstabs für Heizkosten bei Leerstand II

§ 6 IV Heizkostenverordnung

Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach den §§ 7 bis 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese einmalig für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach deren erstmaliger Bestimmung,
2. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen
3. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Rückzahlung der Vorschüsse nach Abrechnungsfristablauf

BGH VIII ZR 57/04

Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes ab, so kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, sogleich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen; er ist nicht gehalten, zuerst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen. In einem solchen Fall hindert auch die Rechtskraft eines der Klage des Mieters stattgebenden Urteils den Vermieter nicht daran, über die Betriebskosten nachträglich abzurechnen und eine etwaige Restforderung einzuklagen.

Abgrenzung von Kosten der Gartenpflege

- erkennbar als neues Angriffsfeld in BK-Streitigkeiten
- Besondere Relevanz bei angrenzenden Freiflächen nach Gebäudeabriss
- Häufig sind Mengenansätze nur Schätzungen und es existiert kein Aufmaß (Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot)
- Lösung: effektives Freiflächenmanagement