

# **Aktuelle Entwicklungen im Betriebskostenrecht**

## **1. Einführung neuer Betriebskostenarten – BGH Urteil vom 07.04.2004**

Der BGH hat am 07.04.2004 zwei Urteile zur Umlegbarkeit von Dachrinnenreinigungskosten verkündet. Während das eine Urteil – Aktenzeichen VIII ZR 167/03 – mit einem Leitsatz versehen wurde und die Grundsätze für die Vereinbarung von "sonstigen Betriebskosten" definiert hat, ist dem anderen Urteil – Aktenzeichen VIII ZR 146/03 – kein Leitsatz vorangestellt, obwohl hier sehr weitreichende Ansichten vertreten werden.

Zunächst hat der BGH festgestellt, dass durch eine Abrechnung über viele Jahre eine Umlagevereinbarung konkludent geschlossen werden kann.

Noch wichtiger erscheint jedoch die Rechtsansicht des BGH, dass durch den Vermieter analog § 560 I BGB jeweils zum Beginn einer neuen Abrechnungsperiode durch einseitige Erklärung neue Betriebskostenarten eingeführt werden können.

Dieser Rechtssatz widerspricht zwar den bisherigen Annahmen in Rechtsprechung und Literatur, wird jedoch von der Mietrechtsliteratur in den einschlägigen Urteilsbesprechungen bestätigt.

## **2. Korrektur von Betriebskostenabrechnungen – BGH Urteil vom 17.11.2004**

Im Urteil vom 17.11.2004 – Aktenzeichen VIII ZR 115/04 – hatte der Bundesgerichtshof über die Fragen der Korrigierbarkeit von Betriebskostenabrechnungen nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 III S.2 BGB zu befinden.

Er hat zunächst festgestellt, dass die Frist mit dem Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt ist. Auf die inhaltliche Richtigkeit soll es für die Einhaltung der Frist nicht ankommen.

Ein bloß inhaltlicher Fehler ist nach Auffassung des BGH zum Beispiel die Verwendung eines falschen Umlagemaßstabs in der Betriebskostenabrechnung. Ein solcher inhaltlicher Fehler kann nach dem Urteil auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist behoben werden. Einzige Einschränkung ist, dass die korrigierte Abrechnung nicht zu einem höheren Nachzahlungsbetrag führen kann. Insoweit ist der Vermieter auf das Ergebnis der ersten Abrechnung beschränkt, auch wenn bei richtiger Abrechnung sich ein höhere Nachzahlungsbetrag ergibt.

### **3. Änderung des Abrechnungsmaßstabs für Heizkosten bei Leerstand**

Im Jahr 2004 wurde die Frage heftig diskutiert, ob bei Leerstand in einem Wohngebäude die Abrechnungsmaßstäbe nach § 7 I Heizkostenverordnung, die das Verhältnis zwischen Abrechnung nach Verbrauch zur Abrechnung nach Wohnfläche festlegen, zu ändern sind.

Die Diskussion ist von Prof. Sternel in seinem Referat auf dem Mietgerichtstag 2004, welches in der Zeitschrift WuM veröffentlicht wurde, angestoßen. Prof. Sternel hatte die Auffassung vertreten, dass bei einem Leerstand von ca. 20 % der Abrechnungsmaßstab zu Gunsten der verbliebenen Mieter von 70/30 auf 50/50 zu ändern sei. Insoweit hätte der Mieter einen individuellen Anspruch auf Änderung des Abrechnungsmaßstabs. Ein solcher Anspruch wurde sodann auch in einem Urteil des AG Rathenow angenommen.

Das AG Chemnitz hat mit einem ausführlich begründeten Urteil vom 09.09.2004, das im wesentlichen den Argumenten des Referenten gefolgt ist, einen Änderungsanspruch des Mieters verneint. Danach ist eine rückwirkende Änderung des Abrechnungsmaßstabs nicht geschuldet. Zudem lässt nach der Urteilsbegründung die Heizkostenverordnung eine solche Änderung durch den Vermieter nicht zu. Es bedürfte demnach eine Mietvertragsänderung mit allen Mietern in der Abrechnungseinheit. Das Amtsgerichtsurteil ist durch das Landgericht Chemnitz bestätigt worden.

### **4. Abgrenzung von Kosten für Gartenpflege**

Bereits in der Vergangenheit aber noch stärker nach dem Rückbau von Gebäuden im Rahmen des Stadtumbaus ist im Bereich der Pflege der Außenanlagen eine genaue Nachweisführung gefordert. Es häufen sich die Fälle, in denen die Umlage der Gartenpflegekosten an einer ungenauen Zuordnung der Flächen und Kosten scheitert.

Grundlage für die Rechnungslegung sollte immer ein genaues Aufmaß der Flächen sein. An diesem Punkt wird häufig gespart, was zu teils großen Ungenauigkeiten führt. In diesem Zusammenhang sind durch Mieter bereits Strafanzeigen gegen Geschäftsführer und Vorstände erstattet worden.

Soweit in unmittelbarer Nachbarschaft neue Freiflächen durch Abriss von Wohngebäuden entstehen, stellt sich die Frage, ob diese Freiflächen den bewohnten Nachbargrundstücken zugeschlagen werden können, was zur Umlage der Pflegekosten führen kann. Eine solche Zuordnung ist nach dem Betriebskostenrecht nur mit Zustimmung (Mietvertragsänderung) der Mieter möglich. Der Vermieter kann hier nicht wirksam einseitig gestalten. Es ist zu erwarten, dass die Zuordnung der Pflegekosten in naher Zukunft zu einem erheblichen Streitpotenzial wird.

Die Lösung des Problems liegt in einem effektiven Freiflächenmanagement, welches kostenneutral durch die jeweiligen Dienstleistungsbetriebe erfolgen sollte.