

*Henrike Butenberg
Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

25. PANTAENIUS-IMMOBILIENTAGUNG 22.11.2018

**Aktuelle BGH-Rechtsprechung zum
Betriebskostenrecht 2018**

ETL Müller, Hillmayer & Kollegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Kanzlei für privates Immobilienrecht
Maria-Theresia-Str. 32 • 81675 München • Tel. 089 99 83 88-16 • Fax 089 99 83 88 41
www.mueller-hillmayer.de • E-Mail: h.butenberg@mueller-hillmayer.de

Betriebskosten §§ 1, 2 BetrKV

Abrechnung Kostenpositionen Belegeinsicht

The image shows a tilted document, likely a Betriebskostenabrechnung (BKA) form, which is a standard document for recording and settling operating costs in Germany. The document is partially obscured by text overlays. Visible text includes the title 'Betriebskostenabrechnung mit Nebenkosten' and the period '01.01.2013 bis 31.12.2013'. It lists various cost items such as 'Wärme', 'Kaltwasser', 'Warmwasser', 'Kanalisation', 'Hauswartung', 'Hausreinigung', 'Hausversicherung', 'Hausnebenkosten', and 'Hauszinsen'. The document is organized into columns for 'Kostenposition', 'Einheit', 'Beschreibung', 'Gesamt', 'Kredit', and 'Für Abrechnung'. The total amount for the period is shown as '21.144,00 EUR'.

Kostenposition	Einheit	Beschreibung	Gesamt	Kredit	Für Abrechnung
Wärme	EUR	Wärme	12.261,00		12.261,00
Kaltwasser	EUR	Kaltwasser	3.444,00		3.444,00
Warmwasser	EUR	Warmwasser	2.772,00		2.772,00
Kanalisation	EUR	Kanalisation	1.488,00		1.488,00
Hauswartung	EUR	Hauswartung	1.488,00		1.488,00
Hausreinigung	EUR	Hausreinigung	1.488,00		1.488,00
Hausversicherung	EUR	Hausversicherung	1.488,00		1.488,00
Hausnebenkosten	EUR	Hausnebenkosten	1.488,00		1.488,00
Hauszinsen	EUR	Hauszinsen	1.488,00		1.488,00
Summe			21.144,00		21.144,00

Allgemeines zur Betriebskostenabrechnung

Mietzinsstruktur: Kaltmiete und Betriebskostenvorauszahlung

Vereinbarung, dass Betriebskosten geschuldet sind, Definition

Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist mit Ausschlussfrist

Formell ordnungsgemäße Abrechnung

Materiell ordnungsgemäße Abrechnung

Einwendungsfrist des Mieters



Betriebskostenabrechnung nach tatsächlicher Fläche

BGH 30.05.2018 - VIII ZR 220/17

Der Fall:

Wohnraummietvertrag:

“Die Wohnfläche ist mit 74,59 qm vereinbart“

Die tatsächliche Wohnfläche beträgt 78,22 qm

Vermieter rechnet über die Heizkostenvorauszahlungen nach tatsächlicher Fläche ab.

Der Mieter errechnet unter Zugrundelegung der vertraglich vereinbarten geringeren Quadratmeter ein höheres Guthaben und verlangt dieses klageweise.



BGH 30.05.2018 - VIII ZR 220/17

Die Entscheidung:

Betriebskostenabrechnung muss nach tatsächlicher Fläche erfolgen

Sofern die Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteil umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung im Verhältnis zur tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgeblich

Anders noch BGH 2006

BGH 30.05.2018 - VIII ZR 220/17

Die Begründung:

Da nach tatsächlichem Verbrauch abzurechnen ist, ist auch die tatsächliche Flächengröße maßgeblich:

Verteilungsgerechtigkeit!

Das entspricht auch der BGH-Entscheidung 2015, wonach auch bei einer Mieterhöhung die tatsächliche und nicht die vereinbarte Größe maßgeblich ist, da es auf den tatsächlichen und nicht auf einen willkürlich festgelegten Wohnwert ankommt.

Nur bei der Minderung können subjektive Betrachtungen und Vereinbarungen berücksichtigt werden

BGH 30.05.2018 - VIII ZR 220/17

Wohnflächenangabe ist im Allgemeinen eine Beschaffenheitsvereinbarung
deshalb erfordert die Minderung wegen Flächenabweichung nach wie vor die Überschreitung einer Erheblichkeitsschwelle, d.h. Abweichung mehr als 10 %
Anders aber bei Mieterhöhung und Betriebskosten, bei der die tatsächliche Fläche maßgeblich bleibt

Mietausfallversicherung als umlagefähige Betriebskostenposition

BGH 06.06.2018 - VIII ZR 38/17

Der Fall:

Vereinbart sind die Kosten der Gebäudeversicherung als vom Mieter zu tragende Betriebskosten.

Abgeschlossen wird eine Gebäudeversicherung „all risk“, die für 24 Monate Mietverlust infolge eines Gebäudeschadens beinhaltet

Der Mieter meint, d.er dieses Risiko abdeckende Prämienanteil sei heraus zu rechnen.

BGH 06.06.2018 - VIII ZR 38/17

Die Entscheidung:

Haben die Parteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.



Die Begründung:

Das Argument, der versicherte Mietausfall sichere nur den wirtschaftlichen Folgeschaden des Vermieters, sei jedoch nicht zur Wiederherstellung/Wiederbeschaffung erforderlich, und daher nicht als Kosten der Sachversicherung umlegbar, greift nicht.

Anders wäre das bei einer separaten Mietausfallversicherung, die einzig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt, und deshalb nicht auf den Mieter umgelegt werden darf.

Hier handelt es sich nur um einen marktüblicher Bestandteil des Versicherungsfalls „Gebäudeschaden“.

Außerdem Regressverzicht der Versicherung gegen Mieter in Bezug auf Minderung im Rahmen eines Gebäudeschadens.

Belegeinsicht

BGH 07.02.2018 - VIII ZR 189/17

Der Fall:

Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung 94 qm.

Gesamtwohnfläche im Miethaus beträgt 720 qm.

Mieter leistet € 200,00 Vorauszahlung auf die Betriebskosten.

Heizkostenabrechnung sieht vor: 30% Fläche/70% Verbrauch.

Erfassung erfolgt durch Wärmemengenmesser.

Die in der Wohnung abgelesenen Verbrauchswerte unstreitig.

€ 7.300,00 Heizkostennachzahlung für 2013 und 2014.

Abgelesener und abgerechneter Verbrauch entsprach 45 % des Gesamtverbrauchs.

Mieter bestreitet den abgerechneten Verbrauch als nicht plausibel und begehrt die Vorlage der Ablesebelege der übrigen Mieteinheiten im Haus.

BGH 07.02.2018 - VIII ZR 189/17

Die Entscheidung:

Der Vermieter muss die inhaltliche Richtigkeit beweisen:
dh. zutreffende Erfassung/Zusammenstellung/Verteilung

Erst wenn Umstände für die Vermutung der Richtigkeit vorliegen - Eichung, Ordnungsgemäßheit der Ablesung, muss der Mieter einen Gegenbeweis erbringen, z.B. Leitungsverluste u.ä.

BGH 07.02.2018 - VIII ZR 189/17

Der Mieter kann Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter fordern, um zu klären, ob der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Einzelverbrauchsdaten übereinstimmt, wegen der sonst Bedenken bestehen, § 259 BGB fordert Rechnungslegung = eine aus sich heraus verständliche, geordnete Zusammenstellung der Ein- und Ausgaben, um den Kostenanteil rechnerisch und gedanklich nachvollziehen zu können, sowie Belegvorlage! sonst ZBR

BGH 07.02.2018 - VIII ZR 189/17

Fällig wird einer Nachforderung durch Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung nach § 271 BGB ohne generelle Berücksichtigung einer angemessenen Frist zur Überprüfung

Aber es besteht ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters, solange er Prüfung wünscht und ihm nicht ermöglicht wird.
273 BGB

Verweigerte Belegeinsicht führt nicht zur Zug um Zug-Verurteilung, sondern zur Klageabweisung § 242 BGB infolge eigener Vertragsverletzung durch den Vermieter.

BGH 07.02.2018 VII ZR 189/17

Exkurs:

Verbrauchswerte der Mieter sind personenbezogene Daten im datenschutzrechtlichem Sinn.

Diese Daten sind notwendiger Bestandteil aller Betriebskostenabrechnungen einer Liegenschaft.

Die erforderliche Gewährung von Belegeinsicht für jeden Nutzer erfordert die Einsichtnahme der Fremddaten (deren Preisgabe) und ermöglicht nur so den mit der Vermietung verbundenen Geschäftszweck, bzw. die Pflicht zur Vertragserfüllung - Art 6 I b) Alt. 1 DSGVO (Zehelein NZM 2018, 458)

