

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Entwurf der neuen Betriebskostenverordnung

Seit Schuldrechtsmodernisierung zum 01.01.2002 lautet § 556 BGB: „ Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.“

Über ein Jahr nach Inkrafttreten des neuen § 556 BGB hat der Verordnungsgeber nunmehr einen ersten Entwurf der neuen Betriebskostenverordnung erarbeitet und zur Stellungnahme an die Verbände versandt. Die neue Betriebskostenverordnung soll nach den Vorstellungen des federführenden Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zum 01.01.2004 in Kraft treten.

Nach den derzeitigen Vorstellungen des Bundesministerium werden mit der neuen Verordnung keine wesentlichen Änderungen der Rechtslage eintreten. Es ist erklärtes Ziel, dass keine wesentliche Verschiebung der Kostentragungslast zwischen Mietern und Vermietern eintritt.

Die Verordnung beschränkt sich daher vor allem auf redaktionelle Änderungen. So soll in Zukunft der Begriff der Wirtschaftseinheit aus dem Betriebskostenrecht verschwinden. Es wird jedoch zugleich erklärt, dass damit keine Verpflichtung zur Abrechnung nach kleinstmöglichen Einheiten begründet werden soll.

Der Begriff der Müllabfuhr im Betriebskostenkatalog wird durch den Begriff Müllbeseitigung ersetzt, weswegen dann auch die Kosten der Müllsammelanlagen umlegbar sein sollen. Dies dürfte zugleich die bedeutendste inhaltliche Veränderung sein.

Letztlich ist eine Übergangsregelung vorgesehen, nach der die neue Betriebskostenverordnung nur für Mietverhältnisse gelten soll, die nach dem 01.01.2004 begründet werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung der Grundlage für die zu vereinbarenden Betriebskosten keine großen praktischen Auswirkungen haben wird.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88