

## **Entwicklung des Betriebskostenrechts seit Mai 2005**

Rechtsanwalt Martin Alter

## Einführung Wärmecontracting im laufenden MV

### **BGH, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04**

Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("Wärmecontracting"), bedarf es einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.

**BGH, Urteil vom 16. November 2005 - VIII ZR 373/04 –**

HeizkV §§ 9 a Abs. 1, 12

- a) Ein "anderer zwingender Grund" i.S.d. § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkV liegt auch dann vor, wenn der anteilige Verbrauch eines Nutzers infolge eines Ablesefehlers nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann.
- b) Ist eine Vergleichsberechnung nach § 9 a Abs. 1 HeizkV nicht möglich, weil die hierfür erforderlichen Daten nicht zur Verfügung stehen, so kann der anteilige Verbrauch ausnahmsweise im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.
- c) Eine unter diesen Voraussetzungen erstellte Kostenabrechnung kann vom Nutzer nicht gemäß § 12 HeizkV um 15% gekürzt werden.

## Wirtschaftseinheit auch ohne gesetzl. Definition

### BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04 –

- a) Zu den formellen Anforderungen an eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung.
- b) Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.

## Umlagemaßstabsvereinbarung durch schlüssiges Verhalten

### **BGH, Urteil vom 2. November 2005 - VIII ZR 52/05 –**

„Es ist allgemein anerkannt, dass vertragliche Vereinbarungen stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden können (vgl. Senat, Urteil vom 7. April 2004 - VIII ZR 146/03, NJW-RR 2004, 877, unter II 2 m.w.Nachw.). Dies gilt auch für die konkludente Vereinbarung eines Umlegungsmaßstabs für Betriebskosten (Staudinger/Weitemeyer, BGB (2003), § 556 a Rdnr. 8) und wird, soweit ersichtlich, in Rechtsprechung und Schrifttum nicht in Frage gestellt.“

## Rückforderungsanspruch für Vorauszahlungen bei Fristversäumnis

### 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.

## Rückforderung von Betriebskostennachzahlungen bei Fristversäumnis

### **BGH, Urteil vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05 –**

Der sich aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ergebende Bereicherungsanspruch eines Wohnungsmieters, der die wegen Versäumung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossene Betriebskostennachforderung des Vermieters bezahlt hat, ist nicht in entsprechender Anwendung des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.

## Mietkaution sichert Betriebskostenforderung

### **BGH, Urteil vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 71/05 –**

Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

## Abtrennung Gewerbe und Überlassung Fotokopie

### BGH, Urteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05 –

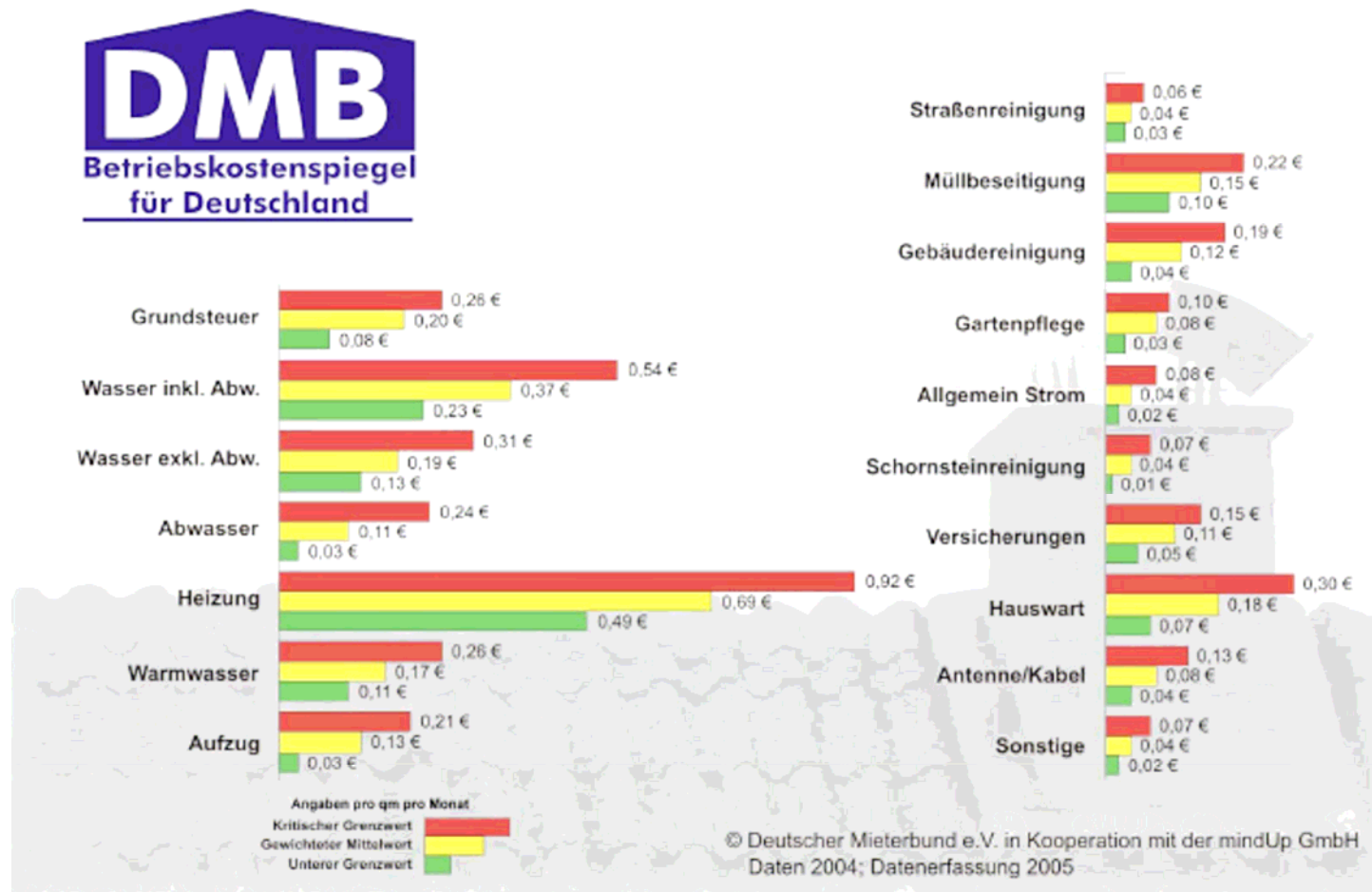
- a) Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben - ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen.
- b) Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.

## Umlage von Grundkosten bei Verbrauchsabrechnung

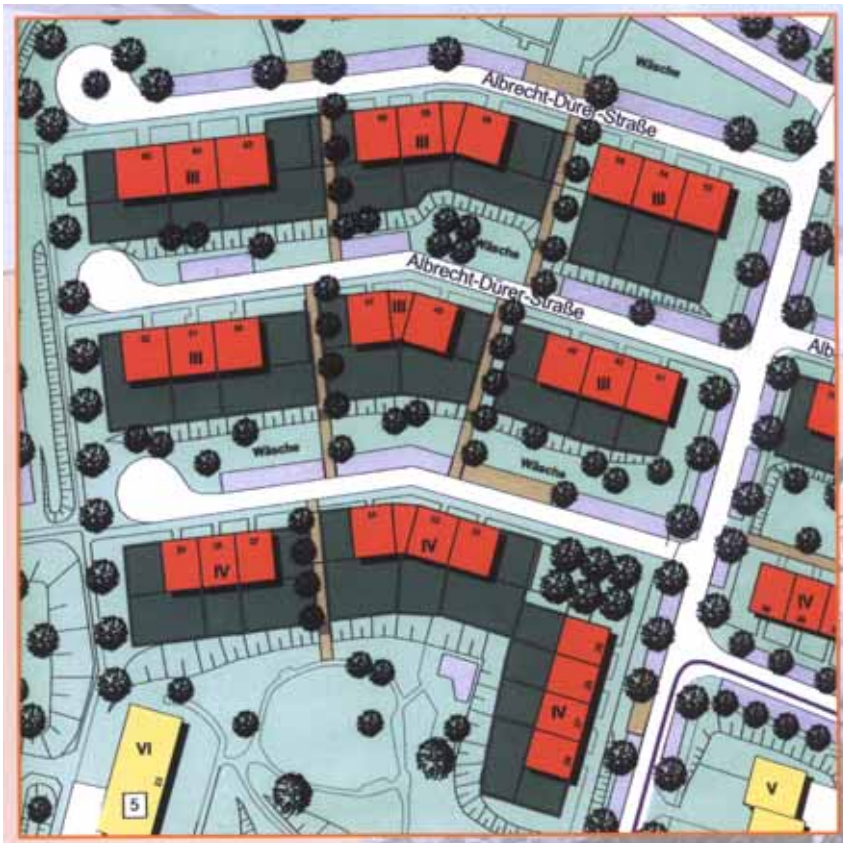
### LG Berlin 65. Zivilkammer, Urteil v. 6. Mai 2005, Az: 65 S 353/04

1. Sollen die Wasserkosten für eine Mietwohnung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BetrKostUV nach Verbrauch verteilt werden, gilt dieser Verteilungsmaßstab auch für die Kosten für die Anmietung der Wasserzähler und die Kosten zur Verbrauchserfassung (Grundkosten).
2. Wenn es infolge des Leerstandes von Wohnungen dort zu keinem Verbrauch kommt, fallen auch für diese Einheiten keine anteiligen Grundkosten an. Folge der getroffenen Abrechnungsregel ist es dann, daß die (verbliebenen) Mieter die Kosten des Leerstandes mitzutragen haben und nicht der Vermieter die Grundkosten für nicht genutzte Wohnung.

## Argumente zum Betriebskostenspiegel des DMB



## Problem: Umlage der neuen Niederschlagswassergebühr



- Umlagemaßstab
- Abrechnungseinheit
- Befestigte Stellplätze

## Betriebskosten bei Teilrückbau



Bei vielen Kostenarten wegen Einsparung unproblematisch.

Probleme vor allem bei Freiflächenpflege

→ Argument: Wohnumfeldverbesserung/Modernisierung

Problem Anschlusswerte bei Wärmelieferung

## Entwicklung des Betriebskostenrechts seit Mai 2005

Rechtsanwalt Martin Alter