

Verwalterstammtisch

Betriebskosten - Aktuelle Rechtsprechung -

Umlage von Betriebskosten

- Umlage von Betriebskosten
 - Pauschale
 - über Abrechnung nach Vorauszahlungen
- BGH 10.02.2016, VIII ZR 137/15 (ZIV 2016, 24)
 - (formularmäßige Umlage)
 - „der Mieter hat die Betriebskosten zu tragen“

Abrechnungsfrist

- LG Bonn 08.01.2015 – 6 S 138/14
 - „Phantasieabrechnung wahrt keine Abrechnungsfrist“
- BGH 25.01.2017 – VIII ZR 249/15 (ZIV 2017, 5)
 - „verspätete WEG-Abrechnung verlängert die Abrechnungsfrist nicht“
- LG Aachen 10.03.2016 – 2 S 245/15
 - „kein Anspruch mehr auf BKV nach Erstellung der BKA, wenn in der BKA statt der tatsächlichen Vorschüsse die Sollvorauszahlungen eingestellt sind, ohne das dies deutlich gemacht wurde“

- Formell ordnungsgemäße Abrechnung zur Einhaltung der Jahresfrist notwendig
- Angabe der Umlageschlüssel notwendig, wobei diese nachvollziehbar sein müssen
- AG Schönberg 15.04.2015 – 11 C 340/14
 - „keine unklaren Zahlenkombinationen“
- ein falscher Umlageschlüssel ist kein formeller Fehler
 - LG Berlin 22.02.2016 – 65 T 207/15

- BGH – Urteil vom 20.01.2016, VIII ZR 93/15 (ZIV 2016, 6)
 - „der Vorwegabzug (Bereinigung der Gesamtkosten) ist kein formeller Fehler“
 - (bisherige Rechtsprechung benachteiligte den ehrlichen Vermieter, der einen Vorwegabzug vornahm, diesen aber nicht darstellte, gegenüber dem Vermieter, der einfach alles einstellte und abrechnete)

Beanstandungsfrist

- § 556 III Satz 5 BGB - 1 Jahr (Wohnraummietrecht)
- § 556 IV BGB keine Verkürzung zulässig
- BGH 11.05.2016 – VIII ZR 209/15 (ZIV 2016, 41)
 - „nicht umlagefähige Kosten (Verwaltungs- oder Instandsetzungskosten) muss der Mieter binnen Jahresfrist rügen – andernfalls ist er mit dem Einwand ausgeschlossen“
- ABER:
 - „der Vermieter kann sich nach Treu & Glauben nicht auf die Ausschlussfrist berufen, wenn er es sich einfach macht und die WEG-Abrechnung, in der eine Unterteilung zw. umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten erfolgt, dem Mieter vorlegt“

- LG München 27.02.2016 – 31 S 1387/16
 - „die Beanstandungsfrist gilt auch für eingestellte Betriebskostenvorauszahlungen“
- Exkurs: „fehlerhaft eingestellte BKV stellen nur einen materiellen Fehler dar“

Beanstandungen des Mieters

- BGH 17.12.2014 – XII ZR 170/13 (ZIV 2015, 7)
 - „der Mieter muss darlegen, warum er einzelne Positionen für überhöht hält“ (Einwand - Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot)
- BGH 06.07.2011 – VIII ZR 340/10 (ZIV 2011, 42)
 - „der Betriebskostenspiegel für Deutschland (DMB) ist nicht repräsentativ“

- OLG Düsseldorf 21.05.2015 – I-10 U 29/15
 - „ein Kostenanstieg (Kostenexplosion) gegenüber der Vorjahresabrechnung ist an sich weder formell noch materiell von Bedeutung, der Vermieter muss diesen daher grundsätzlich auch nicht in der Abrechnung erläutern und im Übrigen auch nur dann, wenn der Vortrag des Mieters hierzu Veranlassung gibt, es ist zunächst Sache des Mieters sich durch Belegeinsicht über die angefallenen Kosten und etwaiger Erhöhungen zu informieren“

- BGH 28.05.2008 – VIII ZR 261/07 (ZIV 2008, 29)
 - „eines Abgleichs des Vermieters mit anderen Abrechnungszeiträumen bedarf es grundsätzlich nicht, außer in dem Fall, in dem es zu auffälligen Schwankungen oder Abweichungen gekommen ist“

Belegeinsichtsrecht des Mieters

- LG Kempten 16.11.2016 – 53 S 740/16
 - „Einsichtsrecht erstreckt sich grundsätzlich auf Originalunterlagen“
 - „es besteht auch dann ein Belegeinsichtsrecht des Mieters, wenn sich der Vermieter nicht am Ort der Mietsache befindet“
 - wird die begehrte Belegeinsicht nicht gewährt, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht zu

Entscheidungen zu einzelnen Abrechnungspositionen

- Gartenpflegekosten
 - BGH 10.02.2016 – VIII ZR 33/15 (ZIV 2016, 25)
 - „sind Garten oder Parkflächen einer Wohnanlage für die öffentliche Nutzung gewidmet, sind diese Kosten nicht umlegbar“
- Baumfällkosten
 - AG Garmisch-Partenkirchen 17.10.2016 – 5 C 449/16
 - „Baumfällkosten zählen nicht zu den Gartenpflegekosten, da diese nicht laufend entstehen“
 - „jedenfalls dann nicht, wenn der Baum morsch oder krank ist – die Beseitigung gehört dann zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters“
 - Regelmäßiger Baumrückschnitt (+)

- Aufzugkosten
 - AG Duisburg 29.04.2015 – 45 C 2556/14
 - „Kosten der Vollwartung nicht auf den Mieter umlegbar“
- Rauchmelder
 - LG Hagen 04.03.2016 – 1 S 198/15
 - „umlagefähig“
 - ABER: es handelt sich um sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV
 - nur Wartung umlegbar, nicht die Miete
 - bestätigend: AG Halle 16.08.2016 – 95 C 307/16

■ Heizkosten

- BGH 20.01.2016 – VIII ZR 329/14 (ZIV 2016, 6)
- „fehlende Vorerfassung (fehlender WMZ für Warmwasseranteil) – Kürzung um 15 %“
- dieses Urteil ist nicht auf die Heizkostenabrechnung der WEG anzuwenden !!!
- BGH 24.08.2016 – VIII ZR 261/15 (ZIV 2016, 67)
- „für eine formell korrekte HKA kommt es nicht darauf an, ob nach Verbrauch oder nach Schätzung abgerechnet wurde“

- Heizkosten (forts.):
 - hier geht es um die materielle Frage des korrekten Umlageschlüssel
 - bei einer Schätzung bedarf es für die formelle ordnungsgemäße Abrechnung auch nicht der Angabe der Schätzgrundlage

■ Grundsteuer

- LG Berlin 15.03.2016 – 63 S 219/15
- „bei gemischt genutzten Gebäuden besteht kein Anspruch auf Vorwegabzug“

■ Versicherung

- OLG Düsseldorf 21.05.2015 – 10 U 29/15
- „Umlage einer Terrorversicherung nur für den konkreten Gefährdungsfall zulässig und abrechenbar,“

Betriebskosten und Kautio

- Grundsatz: Inanspruchnahme der Kautio im laufenden Mietverhältnis nur, soweit der Mieter zustimmt

Nach Beendigung des Mietverhältnisses:

- LG Hamburg 29.11.2016 – 316 O 247/16
 - „Vermieter darf Kautio auch bei streitigen BK in Anspruch nehmen, weil diese nicht nur einen Sicherungs- sondern auch eine Verwertungsfunktion inne hat – daher besteht für den Vermieter kein Zwang zur Beschreitung des Rechtsweges“

- ABER !!!
- BGH 20.07.2016 – VIII ZR 263/14 (ZIV 2016, 66)
 - „mit verjährten Betriebskosten ist eine Aufrechnung nicht mehr möglich“
 - „es gilt zwar § 216 I BGB, wonach im Falle einer Pfandsicherung auch mit verjährten Forderungen aufgerechnet werden darf, aber Betriebskostennachzahlungen sind als widerkehrende Leistungen anzusehen, die dann § 216 III BGB unterfallen, was zu einem Aufrechnungsverbot führt“

Vielen Dank für Ihr Interesse!