



AUFSCHLÜSSELUNG DER BEKO-VORAUSZAHLUNGEN IM PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM

25.02.2010 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 13. Januar 2010 (VIII ZR 137/09) entschieden, dass es im preisgebundenen Wohnraum keiner Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf. Zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum genüge es, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlung mitteilt. Im zu entscheidenden Fall war die Beklagten Mieterin einer öffentlich geförderten Wohnung der Klägerin. Im Mietvertrag war in § 3 zur Tragung der Betriebskosten bestimmt: "Neben der Miete für den Wohnraum und den Stellplatz/die Garage werden Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 27 II. Berechnungsverordnung umgelegt und hierfür monatliche Vorauszahlungen erhoben (die Betriebskosten gem. Anlage 3 des § 27 II. BV sind als Anlage beigefügt): Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung ... als Vorauszahlung: 250 DM Heizkosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung (II. BV) als Vorauszahlung: 110 DM". Im Dezember 2007 rechnete die Klägerin die Nebenkosten für das Jahr 2006 ab. Danach ergab sich für die Beklagten ein Nachzahlungsbetrag für die Betriebskosten von 538,79 Euro. Der BGH hielt den Nachzahlungsanspruch für berechtigt. Die Parteien hätten in § 3 des Mietvertrages vereinbart, dass die Beklagten die Betriebskosten gemäß Anlage 3 des § 27 II. BV zu tragen und dafür monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 250 DM zu entrichten haben. Entgegen der Auffassung der Revision stehe dies im Einklang mit § 20 Abs. 1 Satz 1 und 3 Neubaumietenverordnung (NMV). Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter einer preisgebundenen Wohnung neben der Einzelmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV umlegen. Dabei sind die Betriebskosten nach Art und Höhe dem Mieter bei der Überlassung der Wohnung bekanntzugeben. Wie der BGH ausführte, folgern die Literatur und die Rechtsprechung der Instanzgerichte aus dieser Vorschrift, dass der Vermieter die voraussichtlichen Kosten für jede Betriebskostenart gesondert angeben muss. Dabei werde zum Teil angenommen, dass ein Vermieter, der eine ausreichende Aufschlüsselung bei Abschluss des Mietvertrages versäumt hat, während der gesamten Mietzeit keine Betriebskosten umlegen dürfe. Überwiegend werde jedoch vertreten, dass der Vermieter etwa durch Übersendung einer spezifizierten Betriebskostenabrechnung sein Versäumnis für zukünftige Abrechnungsperioden heilen könne. Der BGH hat die Entscheidung über die Heilungsmöglichkeit offen gelassen, da er der Auffassung ist, dass sich die Notwendigkeit einer Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn und Zweck des § 20 NMV ergibt. Der Mieter müsse ersehen können, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Belastung damit ungefähr verbunden sind. Diesbezüglich genüge es aber, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 (jetzt Betriebskostenverordnung – BetrKV) zu § 27 II. BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlung mitgeteilt werde. Für den Mieter sei nur die Summe der Nebenkosten relevant, die er voraussichtlich zu tragen habe, während die Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskostenarten für seine Kalkulation regelmäßig von untergeordnetem Interesse sei. Von daher war die Abrechnung im zu entscheidenden Fall ordnungsgemäß und eine detaillierte Aufschlüsselung für jede Betriebskostenart entbehrlich. Insoweit gelte für den preisgebundenen Wohnraum nichts anderes als für den preisfreien Wohnraum. Weiterhin hat der BGH in dieser Entscheidung eindeutig entschieden, dass Sperrmüllkosten zu den Müllkosten zählen, auch wenn sie nicht laufend entstehen und der

Sperrmüll durch Mieter unberechtigter Weise auf Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde. Es handele sich demnach um Kosten der Müllbeseitigung, die dem Vermieter als Eigentümer wiederkehrend entstehen. Anmerkung des BGH hat im Hinblick auf die Betriebskosten klargestellt, dass auch beim preisgebundenen Wohnraum die Betriebskosten, die sich aus der Betriebskostenverordnung im Einzelnen ergeben, nicht für jede Betriebskostenart gesondert aufzuschlüsseln sind. Vielmehr ist es ausreichend, wenn für die umzulegenden Betriebskosten ein Gesamtvorauszahlungsbetrag genannt ist. Darüber hinaus ist an dieser Entscheidung wichtig, dass der BGH auch Sperrmüllkosten zu den Kosten der Müllbeseitigung zählt, auch wenn sie von Dritten rechtswidrig auf Gemeinschaftsflächen verbracht wurden. Download des BGH-Urteils

Downloads

102CCE_04-10%20Vorauszahlung%20preisgeb%20Wohnr	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/aufschluesselung-der-beko-vorauszahlungen-im-preisgebundenen-wohnraum>