



UMLAGE DER BETRIEBSKOSTEN FÜR AUFZUG AUCH AUF DIE ERDGESCHOSSMIETER MÖGLICH

04.10.2006 Fachinformation

Formularvertraglich kann auch der Mieter im Erdgeschoss für die Betriebskosten eines Aufzuges herangezogen werden. Der BGH hat durch Urteil vom 20. September 2006, Akz VIII ZR 103/06, entschieden, dass der Vermieter die Kosten für den Betrieb eines Aufzugs durch Formularvertrag auch auf den Mieter einer Erdgeschosswohnung umlegen darf. In dem entschiedenen Fall waren auch die Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss einer Seniorenanlage, die mit einem Aufzug ausgestattet war, mit den Betriebskosten für diesen Aufzug belastet worden. Zu dem Mietobjekt gehörte weder ein mit dem Aufzug erreichbarer Keller, noch ein Dachboden. Nach dem Formularvertrag sollten Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), unter anderem auch die Kosten des Aufzuges, umgelegt werden. Der Vermieter legte die Betriebskosten nach dem Maßstab der Wohnfläche um, wobei die Abrechnung auch die Betriebskosten des Aufzugs enthielt. Das Amtsgericht hatte die Klage des Vermieters auf Zahlung dieses Betriebskostenanteils zunächst abgewiesen. Das Landgericht hatte die Mieter zur Zahlung verurteilt. Die von den Mietern eingelegte Revision wurde vom BGH zurückgewiesen. Der BGH führt aus, dass die Vertragsparteien gemäß § 556 Abs. 1 BGB vereinbaren können, dass die Kosten des Aufzugsbetriebes vom Mieter zu tragen sind. Eine solche Vereinbarung ist nach Auffassung des BGH auch formularvertraglich mit einem Erdgeschossmieter möglich. Sie sei - unabhängig vom konkreten Nutzen des Aufzugs für diesen Mieter - nicht wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam. Bisher liegt zu dieser Entscheidung nur eine Pressemitteilung des BGH vor. In ihr stellt das Gericht klar, dass dies bei - wie im vorliegenden Fall - preisfreien Wohnraum entgegen einer verbreiteten Auffassung in der Rechtsprechung und Literatur nicht aus § 24 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung (NMV 1970) beschlossen werden könne. Diese Vorschrift sieht für preisgebundenen Wohnraum vor, dass die Kosten des Betriebs von Aufzügen nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden dürfen, wobei Wohnraum im Erdgeschoss ausgenommen werden kann. Der BGH lehnt es ab, diese Regelung auf den preisfreien Wohnraum zu übertragen, weil es sich dabei um auslaufendes, nur noch auf den Altbestand im sozialen Wohnungsbau anzuwendendes Recht handle. Der BGH sieht es vielmehr als maßgeblich an, dass die formelmäßige Beteiligung auch des Mieters einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung an den Aufzugskosten nicht von der allgemeinen wohnraummietrechtlichen Regelung des § 556a Abs. 1 S. 1 BGB abweiche. Nach dieser Vorschrift seien die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, wobei von der Gesamtwohnfläche auszugehen sei. Die Beteiligung an den Aufzugskosten benachteilige den Erdgeschossmieter unabhängig vom konkreten Nutzen, den ihm der Aufzug biete, nicht unangemessen. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen - neben den Aufzugskosten etwa die Kosten der Beleuchtung und Reinigung allgemein zugänglicher Bereiche oder die Kosten der Gartenpflege - würden häufig von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder die damit verbundenen Vorteile in unterschiedlichem Maße genutzt. Eine nach der konkreten Verursachung oder der tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Aus der Sicht des BGH sprechen daher ausreichend Gründe für eine Abrechnung nach einem einheitlichen, generalisierenden Maßstab, auch wenn gewisse Ungenauigkeiten bei der Verteilung der Betriebskosten unvermeidlich seien. Eine derartige generalisierende Betrachtungsweise entspräche auch der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a Abs. 1 S. 1 BGB die Umlage von Betriebskosten leichter

handhabbar machen wollte. Das Urteil des BGH liegt derzeit noch nicht im vollen Wortlaut vor. Sobald dieser zur Verfügung steht, wird er in die BBU-Medien eingestellt. Bis dahin liegt die Pressemitteilung im Internetangebot des BBU im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. 17-06 PM BGH Aufzugskosten.pdf

Downloads

19FD2_17-06%20PM%20BGH%20Aufzugskosten	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/umlage-der-betriebskosten-fuer-aufzug-auch-auf-die-erdgeschossmieter-moeglich>