



BETRIEBSKOSTENUMLAGE UNTER AUSSERACHTLASSUNG DER LEERSTANDSWOHNUNGEN

06.07.2005 Fachinformation

Nach einer aktuellen Entscheidung des AG Charlottenburg ist der Vermieter berechtigt, bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten oder verbrauchsunabhängigen Betriebskosten mit einem Grundkosten- und Betriebsanteil die Leerstandsfläche bei der Kostenverteilung herauszurechnen, weil diese Kosten bei der Benutzung durch die verbliebenen Mieter verursacht werden. Das AG Charlottenburg hat mit Urteil vom 8. April 2005 (208 C 541/04), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2005 Seite 623, entschieden, dass der Vermieter vom Mieter die Änderung eines bestehenden Mietvertrages dahingehend verlangen könne, dass bei der Umlage der Kosten der Be- und Entwässerung mit Ausnahme des Niederschlagswassers, der Müllabfuhr hinsichtlich des Hausmülls, der Hausbeleuchtung mit Ausnahme der Außenbeleuchtung und des Fahrstuhlstromes die nicht vermieteten Wohnungen außer Betracht bleiben können. Im zu entscheidenden Fall standen mehrere Wohnungen eines Mehrfamilienhauses leer. Der Beklagte mietete eine Wohnung zu einer Nettokaltmiete mit Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung. Im Mietvertrag war Folgendes geregelt: „Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d. h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach einem dem Wärmeverbrauch rechnungstragenden Maßstab. (...)“ In der Vergangenheit legte der Vermieter die verbrauchsabhängig erfassten Kosten nach der Wohnfläche unter Einschluss der Leerstandsflächen auf die Mieter um. Im Juli 2004 bat der Kläger den Beklagten, den Mietvertrag dahingehend abzuändern, dass die Leerstandsflächen bei den Betriebskostenabrechnungen künftig teilweise nicht berücksichtigt werden. Dies lehnte der Beklagte ab. Das Gericht hat den Beklagten jedoch zur Zustimmung der Änderungsvereinbarung verurteilt. Das Gericht hat entschieden, dass dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Änderung des mietvertraglich vereinbarten Verteilungsschlüssels der Betriebskosten aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB zustehe, wenn ein einseitiges Änderungsrecht des Vermieters nach § 315, 316 BGB jedenfalls dann nicht ausgeschlossen sei, weil ein vertraglich vereinbarter Abrechnungsmaßstab bestehe. Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien einen Betriebskostenverteilungsschlüssel vertraglich vereinbart. Weitere Voraussetzung für einen derartigen Anpassungsanspruch sei, dass der begehrte künftige Verteilungsschlüssel zulässig sei und den Vermieter bei Beibehaltung des bisherigen Schlüssels unbillig belasten würde. Diese Voraussetzungen hielt das Gericht für gegeben. Der begehrte künftige Verteilungsschlüssel sei zulässig. Die Parteien hatten mietvertraglich eine Umlegung der Betriebskosten nach der Wohnfläche festgelegt. Nach dieser Regelung habe der Kläger bei der Betriebskostenumlegung die Leerstandsfläche zu berücksichtigen und müsse die auf diese Fläche entfallenden Betriebskosten selbst tragen. Eine derartige Verteilung der Betriebskosten entspreche der grundsätzlich vertretenen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur. Demnach sei der Vermieter grundsätzlich nicht berechtigt, die auf die Leerstandsflächen entfallenden Kosten auf die verbliebenen Mieter zu verteilen, weil er allein das Vermietungsrisiko trage. Grundsätzlich hat sich das Gericht dieser Rechtsprechung angeschlossen, jedoch folgende Differenzierung vorgenommen: Der zuvor genannte Grundsatz gelte lediglich, soweit es sich um verbrauchsunabhängige Betriebskosten handele, weil sich hier der Leerstand kostenmäßig nicht auswirke. Bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten oder verbrauchsunabhängigen Betriebskosten mit einem Grundkosten- und Betriebsanteil könne hingegen der Vermieter die Leerstandsfläche bei der Kostenverteilung herausrechnen, weil diese Kosten bei der jeweiligen Benutzung durch die verbliebenen Mieter verursacht werden. Dem Grundsatz, dass der Vermieter die Kosten für leer

stehende Wohnungen zu tragen habe, liege der Gedanke zugrunde, dass den verbleibenden Mietern keine Kosten entstehen sollen, die sie nicht hätten, wenn alle Wohnungen belegt wären. Dieser Grundsatz solle jedoch nicht dazu führen, dass die verbleibenden Mieter ihren individuellen Verbrauch nicht oder nur zu einem geringen Teil zahlen müssen, weil der Vermieter aufgrund der Leerstandsflächen mit den anteiligen Kosten belastet würde. Das Gericht hat ausgeführt, dass die Kosten der Be- und Entwässerung ausschließlich von den verbliebenen Mietern verursacht werden, der Kläger insoweit die Kosten des Niederschlagswassers, die von den Mietern nicht verursacht würden, zu tragen habe. Die Kosten des Fahrstuhlstroms seien den tatsächlichen Mietern zuzuordnen, ebenso die Kosten des Haushaltsmülls. Die Kosten der Beleuchtung würden ebenfalls ausschließlich von den verbliebenen Mietern verursacht, sodass der Vermieter insoweit die Kosten der Außenbeleuchtung, die auf seiner Verkehrssicherungspflicht beruhen und von den Mietern nicht verursacht würden, zu tragen habe. Die Beibehaltung des bisherigen Verteilungsschlüssels würde nach Auffassung des Gerichtes den klagenden Vermieter unbillig belasten. Aufgrund der Tatsache, dass ein größerer und längerer Leerstand bestehe, reiche dieser aus, eine unbillige Belastung des Vermieters anzunehmen. Seit mehreren Jahren war im konkreten Fall eine konstante Leerstandsquote von 20 Prozent der Wohnungsfläche zu verzeichnen, durch die der klagende Vermieter jährlich über 1.800,- Euro an anteiligen Betriebskosten tragen musste. Dem Einwand des Mieters, § 556 a BGB stünde der begehrten Vertragsanpassung als zwingende Regelung entgegen, ist das Gericht nicht gefolgt, da nach § 556 a Abs. 1 BGB es den Mietvertragsparteien freistehe, eine andere Verteilung der Betriebskosten als nach der Wohnfläche zu vereinbaren. Anmerkung des BBU: Auch wenn es sich bei diesem Urteil lediglich um ein erstinstanzliches Urteil des AG Charlottenburg handelt, ist es doch von erheblicher Relevanz für die Mitgliedsunternehmen, die über einen erheblichen Leerstand verfügen. Es besteht nunmehr die Möglichkeit, hinsichtlich einzelner Kostenarten die Änderung des Verteilungsschlüssels zu verlangen, sofern davon auszugehen ist, dass die Kosten ausschließlich durch die Nutzung der verbleibenden Mieter entstehen. Die übrigen Kosten, die mit dem Verbrauch der jeweiligen Mieter nichts zu tun haben, gehen weiterhin zu Lasten des Vermieters.

<https://bbu.de/beitraege/betriebskostenumlage-unter-ausserachtlassung-der-leerstandswohnungen>