



Neues aus der Welt der Betriebskosten

Eigenleistungen des Vermieters als Abrechnungsposition!

**Rechts-
anwälte
und
Kanzleien
stellen
sich vor**

Eine Vielzahl von Wohnraummietverträgen sieht vor, dass der Mieter Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten muss. Die nach Ablauf der Abrechnungsperiode ergehende Betriebskostenabrechnung sorgt sodann oftmals für Streit zwischen den Mietvertragsparteien. Dies insbesondere dann, wenn die Betriebskostenabrechnung - wie vielfach - eine Nachzahlung des Mieters vorausieht.

Zudem herrscht oftmals Uneinigkeit über den Umfang der ausgewiesenen Betriebskostenarten. Eine kritische Abrechnungsposition stellen dabei nicht selten die Kosten für Gartenpflegearbeiten sowie Hausmeistertätigkeiten dar. Dies häufig dann, wenn der Vermieter die vorgenannten Tätigkeiten durch eigene Mitarbeiter erbringen lässt.

Denn viele gewerbliche (Groß-) Vermieter lassen derartige Leistungen durch eigene Mitarbeiter erbringen. Daran anschließend stellt sich die Frage, in welchem Umfang die diesbezüglichen Kosten auf den einzelnen Mieter umgelegt werden dürfen.

Grundsätzlich kann ein Vermieter nur die ihm tatsächlich entstandenen Kosten - eine entsprechende Vereinbarung vorausgesetzt - auf den Mieter umlegen. Allerdings ist der Vermieter gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 Betriebskostenverordnung berechtigt eigene Sach- und Arbeitsleistungen mit dem (Netto-)Betrag anzusetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten - etwa eines gewerblichen Unternehmers - angesetzt werden könnte.

Diese vereinfachte Abrechnungsmöglichkeit sorgte in der Vergangenheit für einige Kontroversen in der Instanzrechtsprechung. Dies insbesondere im Hinblick auf die Darlegung der fiktiven Kosten durch den Vermieter.

Mit einem solchen Fall musste sich unlängst der Bundesgerichtshof beschäftigen (vgl. BGH, Urteil vom 14.11.2012 - VIII ZR 41/12).



Stefan Ortmann, LL.M.

Dem lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Klägerin ist eine gewerbliche Groß-Vermieterin. Sie vermietete an die Beklagte eine in Köln gelegene Wohnung. Für das Kalenderjahr 2008 rechnete die Klägerin fristgemäß über die Betriebskosten ab. Hiernach sollte die Beklagte einen Betrag in Höhe von 175,38 € nachzahlen. Auf diesen Betrag zahlte die Beklagte indes nur 100,00 €. Denn die Beklagte erhob durch den Mieterverein Einwendungen gegen die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Hausmeister- und Gartenpflegekosten.

Die vorgenannten Kostenpositionen rechnete die Klägerin der Höhe nach aufgrund des eingeholten, preiswertesten Angebotes einer Fremdfirma ab. Die Arbeiten hatte die Klägerin tatsächlich durch eigene Mitarbeiter erbringen lassen. Aufgrund des Nichtausgleiches der Betriebskosten-Nachforderung strengte die Klägerin Klage vor dem Amtsgericht Köln an. Die Klage zielte zuletzt noch auf Ersatz der Kosten für die Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten ab.

Die Klage wurde durch das Amtsgericht Köln abgewiesen. Das Amtsgericht stellte sich auf den Standpunkt, dass die Klägerin die ihr für den Einsatz eigenen Personals entstandenen Kosten nicht hinreichend beziffert habe. Dies trotz eines entsprechenden gerichtlichen Hinweises. Die fiktive Abrechnung gemäß § 1 Absatz 1 S. 2 Betriebskostenverordnung würde, so das Amtsgericht Köln, voraussetzen, dass die Klägerin darlegt und gegebenenfalls beweist, dass ihr für das eigene Personal gleiche oder höhere Kosten als die fiktiv geltend gemachten Kosten entstanden sind.

Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts Köln strengte die Klägerin Berufung zum Landgericht Köln an. Dies mit Erfolg. Das Landgericht gab der Klage statt.

Das Landgericht ging davon aus, dass es aufgrund der eindeutigen gesetzlichen Regelung ausreiche, wenn der Vermieter ein vergleichbares Angebot eines Drittunternehmens vorlegt, welches als Nachweis des Vermieter-Auf-

wandes dient.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts strengte die beklagte Mieterin erfolglos die Revision zum Bundesgerichtshof an.

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung des Landgerichts Köln in vollem Umfang.

Danach stand der klagenden Groß-Vermieterin der Anspruch auf die Betriebskostennachforderung gegen die Beklagte zu. Die Vermieterin durfte die von ihrem eigenen Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven (Netto-) Kosten eines Fremdunternehmens abrechnen, vgl. § 1 Abs. 1 S. 2 Betriebskostenverordnung.

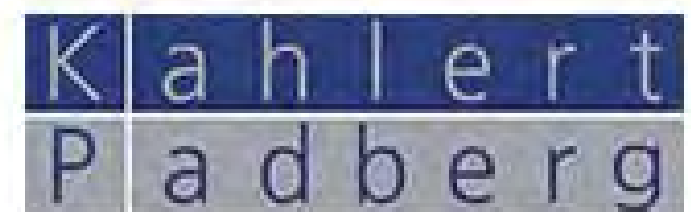
Denn die gesetzliche Regelung dient, so der Bundesgerichtshof, der Vereinfachung der Abrechnung des Vermieters. Insbesondere sei es so, dass die Regelung nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung stehe, der die Leistungen tatsächlich selbst ausführt. Vielmehr hätten auch - wie vorliegend - institutionelle Eigentümer, die die Leistungen durch ihre Arbeitnehmer erbringen lassen, die Möglichkeit, die Kosten fiktiv abzurechnen.

Dabei stellte der Bundesgerichtshof weiter fest, dass die

Vermieterin ihrer Darlegungslast dann genügt, wenn ein erstelltes - detailliertes - Leistungsverzeichnis über die anfallenden Tätigkeiten, sowie das diesbezügliche Angebot eines Dritt-Unternehmens vorgelegt wird. Dies verbunden mit dem Vortrag, es handelt sich um das günstigste von mehreren Angeboten.

Sodann sei es die Aufgabe der Mieterin konkret darzulegen und gegebenenfalls unter Beweis zu stellen, dass die fiktiv in Ansatz gebrachten Kosten nicht wirtschaftlich sind. Daran fehlte es im vorliegenden Fall.

Mit der vorliegenden Entscheidung hat der Bundesgerichtshof noch einmal klargestellt, dass jeder Vermieter - eine wirksame Einbeziehung der Abrechnungsvariante vorausgesetzt - berechtigt ist, eigene Sach- und Arbeitsleistungen mit den fiktiven (Netto-) Kosten des wirtschaftlichsten Angebotes eines Dritt-Unternehmens abzurechnen. Dies wohlgemerkt nur, sofern der Vermieter die abgerechneten Kosten tatsächlich auch vollumfänglich erbracht hat. Andernfalls sind entsprechende Kürzungen vorzunehmen.



Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notare