

DER



INFORMIERT

Deutscher Mieterbund
Mieterverein Leipzig e. V.

Hans-Poeche-Straße 9

04103 Leipzig

Telefon: (0341) 21 31 - 277, -278

e-mail: info@mieterverein-leipzig.de

www.mieterverein-leipzig.de

Geschäftszeiten

Mo bis Do 08.00 - 19.00 Uhr

Fr 08.00 - 12.00 Uhr

Die Umlage der Betriebskosten nach der Wohnfläche und die Berücksichtigung des Wohnungsleerstandes

Spricht man über Leerstand von Wohnraum, muss man zwischen dem Leerstand, der entsteht, weil der Wohnraum nicht vermietet ist und dem faktischen Leerstand aufgrund längerer Abwesenheit (Krankheit, Haft usw.) des Mieters bei weiterhin bestehendem Mietvertrag, unterscheiden.

Die Rechtsprechung (z.B. LG Köln, WM 1979, 207; LG Hamburg WM 1980, 256; LG Wuppertal vom 14.4.93-8 S 16/93; AG Görlitz, WM 1997, 648; OLG Hamburg, WM 2001, 343; AG Leipzig Az: 10 C 4757/99) geht davon aus, dass der Anteil der Kosten, der auf nicht vermietete Räume entfällt, vom Vermieter zu tragen ist. Der Vermieter ist somit nicht berechtigt, das Vermietungsrisiko auf die verbleibenden Mieter abzuwälzen. Eine Zuweisung dieses Anteils an die Mieter entspreche nicht der Billigkeit im Sinne von § 315 BGB.

Ebenso muss der seine Wohnung nicht nutzende Mieter an den Betriebskosten beteiligt werden. Festzustellen ist, dass derjenige, der über den leer stehenden Raum verfügen kann, auch die auf diesen Raum entfallenden Betriebskosten zu tragen hat (vgl. Schmid ZMR 98, 608).

Der Einwand des Vermieters, das gelte nicht für die verbrauchsabhängigen Kosten (z.B. Wasser, Müll), weil solche für leer stehende Wohnungen gar nicht entstehen können, weist auf den Kern des Problems. Es gibt Betriebskosten, die entstehen verbrauchsabhängig, und solche, auf die der Mieter keinen Einfluss hat (z.B. Grundsteuer, Versicherung).

Die verbrauchsabhängigen Kosten können zu einem nach dem Verbrauch, z.B. über Wasseruhren abgerechnet werden, aber auch nach einem Maßstab, der den Verbrauch des einzelnen Mieters gar nicht berücksichtigt, z.B. über die Wohnfläche.

Welcher Umlagemaßstab zur Anwendung kommt, richtet sich nach dem jeweiligen Mietvertrag.

Entscheidend ist somit nicht, ob die Betriebskosten verbrauchsabhängig oder verbrauchsunabhängig entstehen, sondern, ob sich der Umlagemaßstab am Verbrauch orientiert oder nicht.

Werden die Betriebskosten nach Wohnfläche abgerechnet, muss der Vermieter die Kostenanteile für die leer stehenden Wohnungen tragen. Das gilt auch für verbrauchsabhängige Kosten, wie Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Strom für Hausbeleuchtung und Fahrstuhlkosten, so der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 159/05).

Das AG Görlitz WM 1997, 648 führt zu Recht aus, dass die Umlage nach der Wohnfläche gerade nicht verbrauchsorientiert ist. Werden Kosten nach der Wohnfläche umgelegt und zieht ein Mieter aus, ohne dass die Wohnung wieder vermietet wird, muss der Vermieter den auf die Wohnung entfallenden Anteil selbst dann tragen, wenn für sie effektiv kein Verbrauch angefallen ist. Auch dem Mieter bleibt der Einwand versagt, er hätte tatsächlich keinen oder nur einen geringeren Verbrauch gehabt.

Das AG Kiel entschied in einem Urteil vom 21.10.1993 (Az. 13 C 115/93), dass die Betriebskostenabrechnung fehlerhaft und nicht fällig ist, wenn die verbrauchsabhängigen Kosten für die leer stehenden Wohnungen in der Abrechnung unberücksichtigt bleiben.

Die Vereinbarung des Umlagemaßstabes „Wohnfläche“ kann vom Vermieter nicht umgedeutet werden in einen Umlagemaßstab „bewohnte Fläche“ (AG Görlitz WM 1997, 648). Auch eine Formulklausel, die die Kostenverteilung im Verhältnis der vermieteten Fläche zueinander festlegt, ist unwirksam, weil sie gegen die §§ 3, 9 AGBG verstößt. So entschied das AG Görlitz (a.a.O.) und verpflichtet den Vermieter, die Kosten für die leer stehenden Wohnungen zu tragen.

Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass der Vermieter auch bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung den auf die leer stehenden Wohnungen entfallenden Grundkostenanteil selber zahlen muss (BGH VIII ZR 137/03). Eine Änderung des Verteilerschlüssels ist unzulässig.

Der Vermieter wollte den Grundkostenanteil nicht mehr nach Wohnfläche aufteilen, sondern nach beheizter Fläche.

In den Urteilen des LG Bautzen (WM 2001, 288) und des OLG Hamburg (WM 2001, 343) wird darüber hinaus klargestellt, dass auch hinsichtlich des Umlegungsmaßstabes Wohnfläche, gleichgültig ob dieser durch Mietvertrag oder Umlageerklärung eingeführt wurde, ein Vertragszustand geschaffen worden ist, der nicht einseitig vom Vermieter geändert werden kann, d.h. Umlage nach Fläche bedeutet Gesamtwohnfläche, sofern nicht vertraglich etwas anderes geregelt worden ist.

Werden die Kosten bei der Betriebskostenabrechnung nach Wohnfläche verteilt, dann ist als Abrechnungsmaßstab die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen. Soweit die Wohnung tatsächlich kleiner sei, spiele das keine Rolle, so lange die Flächenabweichung unwesentlich sei, nicht mehr als 10 Prozent beträgt (BGH VIII ZR 261/07).

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche verteilt werden, so gilt das auch für die Grundsteuer. Der Vermieter von Wohneigentumsanlagen darf nicht ohne weiteres auf den Umlageschlüssel „Wohneigentumsanteile“ wechseln (BGH VIII ZR 169/03).