Die Wohnungswirtschaft
Mecklenburg-Vorpommern

Neuigkeiten aus dem Betriebskostenrecht

FachForum Rechnungswesen

Dr. Peter Hitpaß
25./26. Juni 2018 in Boltenhagen

VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.

„Jede zweite Abrechnung ist falsch!“

Betriebskostenstreitigkeiten

Die häufigsten Beratungsthemen

		2016	2015
1.	Betriebskosten	33,0 %	33,9 %
2.	Wohnungsmängel	20,0 %	19,8 %
3.	Mieterhöhung	11,5 %	10,8 %
4.	Allg. Vertragsangelegenheiten	9,9 %	11,2 %
5.	Mietkaution	6,2 %	4,7 %
6.	Vermieterkündigung	5,5 %	3,7 %
7.	Schönheitsreparaturen	5,0 %	6,1 %
8.	Modernisierung	4,1 %	3,0 %
9.	Mieterkündigung	2,6 %	3,3 %
10.	Umwandlung/Eigentümerwechsel	0,1 %	1,8 %

DMB DEUTSCHER MIETERBUND

Mieter/Mitglieder von VNW-Mitgliedsunternehmen zahlen jährlich ca. 1,8 Milliarden Euro für die Betriebskosten (kalt und warm).

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

BGH, Urteil,13.10.2010, XII ZR 129/09

„… dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Maßgebend ist der Standpunkt eines vernünftigen Vermieters, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge behält. … **Dabei steht dem Vermieter ein Entscheidungsspielraum zu.** Er ist nicht gehalten, stets die billigste Lösung zu wählen, sondern darf auch andere für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung relevante Kriterien … heranziehen.“

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Kriterien:

- Preisvergleiche/angemessene Preise
- Bessere Vertragsbedingungen
- Zuverlässigkeit/Qualität des Vertragspartners
- Vermeidung überflüssiger Kosten/verkehrsübliche und erforderliche Leistungen vereinbart?
- Ausschöpfung von Rabattmöglichkeiten
- Leistungskontrollen bei der Vertragsabwicklung
- Betriebskostenmanagement (ggf. organisatorische Veränderungen), um Betriebskosten gering zu halten.
- Ggf. Klage bei unwirksamen Preiserhöhungen
- Einzelfallabhängig

Tatbestandsmerkmal „laufend entstehen“

§ 1 Abs. 1 BetrKV:

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer … durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes … laufend entstehen.

Relative Regelmäßigkeit

- Jährlich
- Mehrjähriger Turnus, wie z.B. E-Check, Aufzugsüberprüfung durch TÜV, Eichung von Wohnungswasserzählern
- Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlagen sind umlagefähige Betriebskosten

BGH VIII ZR 221/08: Alle fünf bis sieben Jahre wiederkehrend.

Einzelfälle aus der Rechtsprechung

BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

Gesamtkostenausweis grundlegend geändert

BGH, Urteil vom 20.01.2016 – VIII ZR 93/15

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskosten-abrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der Abrechnungseinheit umlegt. Gilt sowohl bei Betriebskosten, die für mehrere VEs anfallen, aber z.B. auch für bereinigte Hauswartkosten!

Gesamtkostenausweis grundlegend geändert

Demnach haben Wohnungsunternehmen künftig einen größeren Spielraum bei der Gestaltung der jährlichen Nebenkostenabrechnung. Wenn sie die Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr auf mehrere Gebäude umlegen, müssen die Rechenschritte dafür nicht mehr aus der Abrechnung ersichtlich sein.

Einwendungsausschluss des Mieters

BGH, Urteil vom 11.05.2016 – VIII ZR 209/15

Es obliegt dem Mieter, gegenüber dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB).

Das gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die generell nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden dürfen, wie z.B. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Restmüllentsorgung

BGH-Urteil vom 06.04.2016: Az. VIII ZR 78/15) :

Vermieter darf in der Betriebskostenabrechnung Mindest-/Müllmenge abrechnen.

Gartenpflegekosten

BGH, Urteil vom 26.05.2004 – VIII ZR 135/03

Die Gartenpflegekosten gem. § 2 Nr. 10 BetrKV können auch dann umgelegt werden, wenn den Mietern des Hauses kein Nutzungsrecht an der Gartenfläche eingeräumt ist.

Ausnahme 1: Eine Kostenumlage ist nicht möglich, wenn Flächen einzelnen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind (Mietergärten).

Ausnahme 2: Eine Kostenumlage ist nicht möglich, wenn Garten- oder Parkflächen für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind.
BGH, Urt. vom 10.02.2016 – VIII ZR 33/15

Gartenpflegekosten

Grundsätzlich gehören die Kosten der Beseitigung einer Verunreinigung von Garten- oder Rasenflächen zu den umlagefähigen Gartenpflegekosten. Dabei spielt es keine Rolle, ob Verunreinigungen durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind und ob das Verhalten des Mieters oder von Dritten als „rechtswidriges Handeln“ zu qualifizieren ist.

Sperrmüll

BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 137/09

Die Kosten für die Sperrmüllentsorgung sind im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig, selbst wenn sie nicht jährlich, aber doch laufend entstehen. Es ist dabei unerheblich, ob es sich um von Mietern unberechtigt abgestellten Müll auf Gemeinschaftsflächen handelt, oder von Dritten rechtswidrig entsorgter Sperrmüll.

Wertstofftonnen

LG Berlin, Urteil vom 19.02.2016 – 63 S 189/15

Lassen die örtlichen Gegebenheiten die Aufstellung von Wertstoff- und Papiertonnen zu, ist der Vermieter hierzu verpflichtet und muss von der Möglichkeit zur Reduzierung des kostenpflichtigen Restmülls Gebrauch machen. Unterlässt er dies, verstößt er gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gem. § 556 Abs. 3, Satz 1, 2. Halbsatz BGB.

Rauchwarnmelder

LG Hagen, Urteil vom 04.03.2016 – 1 S 198/15

Die Anmietkosten für Rauchwarnmelder stellen keine umlagefähigen Betriebskosten dar, auch wenn sie als „Miet- und Wartungskosten Rauchwarnmelder“ unter den sonstigen Betriebskosten im Mietvertrag aufgeführt sind.

Streitpunkt: Rauchwarnmelder

Ebenso dagegen: AG Wandsbek, Urt. vom 03.12.2013 – 715 C 283/13

„Pro“ Umlage: LG Magdeburg, Urt. vom 27.11.2011 – 1 S 171/11(051)
AG Hamburg-Altona, Urt. vom 15.05.2013 – 318a C 337/12
LG Halle, Urt. vom 30.06.2014 – 3 S 11/14

Wichtig: In jedem Fall die Miet- und Wartungskosten Rauchwarnmelder unter Nr.17 „Sonstige Betriebskosten“ aufführen!

LG Hagen hat Revision zum BGH zugelassen, wurde aber nicht eingelegt.

Grundsteuer-Nachforderung

BGH-Urteil vom 05.07.2006, VIII ZR 220/05:

Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung (des Finanzamtes) dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.

Baumfällkosten

AG Dortmund, Urteil, 410 C 9196/15:

Unter die allgemeinen, umlagefähigen Kosten der Außenanlagen fallen keine Kosten für die Prüfung des Baumbestandes vor dem Hintergrund von Verkehrssicherungspflichten, welche den Vermieter als Eigentümer treffen. Derartige Kontrolltätigkeiten haben nichts mit Pflegemaßnahmen zu tun und sind damit keine umlagefähigen Kosten im Sinne der Betriebskostenverordnung.

Baumfällkosten

AG Hamburg-Blankenese, Urteil, 531 C 227/13:

Gegen die Umlagefähigkeit von Fällkosten sprechen insbesondere schutzwürdige Interessen des Mieters. Das Entstehen derartiger meist hoher Kosten ist für den Mieter überraschend und nicht kalkulierbar. Aufgrund der jahrzehntelangen Lebensdauer von Bäumen muss ein Mieter – auch wenn das Mietverhältnis bereits über Jahrzehnte dauert – nicht damit rechnen, plötzlich und unvorhersehbar in einem Jahr mit derartigen Kosten belastet zu werden. Insbesondere sind Baumfällkosten nicht mit regelmäßig wiederkehrenden Kosten, wie z.B. für die Öltankreinigung etwa alle fünf Jahre, vergleichbar.

Betriebskosten und Verjährung

BGH, Urteil, 20.07.2016, VIII ZR 263/14:

Der Vermieter darf sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen nicht aus der Mietkaution bedienen.
Betriebskostennachforderungen sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB. Dem Vermieter ist es deshalb verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennach-forderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.

Klarheit der Abrechnung

BGH, Urteil, 24.01.2017, VIII ZR 285/15:

Eine Betriebskostenabrechnung, in der die Kosten-positionen Straßenreinigung und Grundsteuer undifferenziert zusammengefasst sind, ist insoweit formell nicht ordnungsgemäß.

Verhältnis Betriebskostenverordnung/WEG

BGH, Beschluss, 14.03.2017, VIII ZR 50/16:

Betriebskostenabrechnung auch ohne genehmigte Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft zulässig

Zugang der Abrechnung

LG Hamburg, Urteil, 02.05.2017, 316 F 77/16:

Rechtzeitiger Zugang der Betriebskostenabrechnung bei Einwurf in Briefkasten an Silvester

Heizkostenabrechnung:
unter Putz verlegte Einrohrheizungsleitungen

BGH, Urteil, 15.03.2017, VIII ZR 5/16:

Eine Verteilung der Rohrwärme als erfasster Verbrauch gemäß den Regeln der Technik kommt nicht in Betracht für zwar überwiegend ungedämmte, aber unter Putz verlegte Heizungsrohre.

§ 7 Abs. 1 Satz 3 Heizkostenverordnung ist nur auf Anführung frei liegender Abführung Leitungen anwendbar.

Betriebskostenabrechnung muss für den Mieter nachvollziehbar sein

BGH, Urteil, 19.07.2017, VIII ZR 3/17:

Auch längere Abrechnungen können für den Mieter nachvollziehbar und nicht zu kompliziert sein.

Kein Vorwegabzug von Grundsteuer bei gemischt genutzten Gebäuden

BGH, Urteil, 10.05.2017, VIII ZR 79/16:

Grundsteuer: ertragsunabhängige Objektsteuer

Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen

LG Berlin, Urteil, 18.10.2017, 18 S 339/16

- Aufschlüsselung der Pauschalrechnungen
- Anteil der Dienstleistungen ausweisen

Darlegungslast des Vermieters bei bestrittener Heizkostenabrechnung/Umfang einer Belegeinsicht durch Mieter

BGH, Urteil, 07.02.2018, VIII ZR 148/17

- Darlegungs-/und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, liegt beim Vermieter
- Klarheit und Verständlichkeit der Abrechnung
- Belegeinsicht durch Mieter erforderlich, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung erforderlich ist
- Allgemeines Interesse
- Keine Verpflichtung des Mieters auf Zahlung, solange der Vermieter die Belegeinsicht verweigert

Ausblick – Änderung der Betriebskostenverordnung

- Miete/Kauf von Rauchwarnmeldern
- VNW-Projekt Beta 2
- Forderung der Deutschen Telekom AG nach Abschaffung des Sammelinkassos/TKG-Novelle