Bundesgerichtshof stärkt Vermieterrechte

Zwei Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) vom Beginn dieses Jahres lassen aufhorchen. In beiden Fällen geht es um Betriebskosten. In beiden Fällen wurde die Position des Vermieters gestärkt. Und in beiden Fällen weicht die vom BGH vertretene Position mehr oder weniger von der bisher in der Literatur und Rechtsprechung vertretenen Auffassung ab.

Im Urteil vom 10. Februar 2016 (Az: VIII ZR 137/15) geht es um die Wirksamkeit einer Vereinbarung von Betriebskosten. Im fraglichen Formularmietvertrag aus dem Jahr 2007 war auf die Anlage 3 zu Paragraph 27 der II. Berechnungsverordnung als Basis für Art und Umfang der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten verwiesen worden. Diese Anlage 3 war zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aber gar nicht mehr in Kraft. Vielmehr ist an ihre Stelle bereits ab 2004 Paragraph 2 der Betriebskostenverordnung getreten. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht als Berufungsinstanz waren deshalb von einer unwirksamen Vereinbarung ausgegangen.

Dieser Auffassung schloss sich der Bundesgerichtshof nicht an. In der Wohnraummiete genüge zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten" zu tragen habe. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf Paragraph 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 sei damit die Umlage der in Paragraph 556 Absatz 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart. Etwaige Missverständnisse müsse sich der Vermieter in dieser Hinsicht nur dann zurechnen lassen, so der BGH in der Urteilsbegründung, wenn er die Gefahr von Fehlvorstellungen bei seinen Kunden durch eine unklare oder mehrdeutige Klauselformulierung oder -gestaltung selbst hervorgerufen oder verstärkt habe.

Die Vorsitzende des DMB Landesverbandes Sachsen, Anke Matejka, empfiehlt Mietern, die Vereinbarungen im Mietvertrag über Betriebskosten im örtlichen Mieterverein auf ihre Wirksamkeit prüfen zu lassen. „Auch wenn das in der Vergangenheit schon einmal gecheckt wurde, sollte das im Zweifelsfall unter Beachtung der neuen Rechtsprechung nochmals in Augenschein genommen werden."

In einem weiteren Urteil vom 20. Januar 2016 (Az: VIII ZR 93/15) geht es um die Abrechnung von Betriebskosten. Mit dieser Entscheidung hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zur Angabe der Gesamtkosten in der Betriebskostenabrechnung korrigiert. Mit dem Senatsurteil vom 14. Februar 2007 (Az: VIII ZR 1/06) hatte der BGH die Abrechnung aus formellen Gründen für unwirksam erklärt, wenn lediglich „bereinigte" Gesamtkosten angegeben waren. Bereinigte Gesamtkosten kommen unter anderem vor, wenn der Vermieter Kostenpositionen abrechnet, die nicht zu 100 Prozent als Betriebskosten umgelegt werden können, und diese Betriebskostenpositionen um einen bestimmten Prozentsatz reduziert. Das betrifft zum Beispiel Hausmeisterkosten, weil der Hausmeister auch Verwaltungs- und Reparaturarbeiten übernimmt, oder Wartungskosten für einen Aufzug, weil im Vollwartungsvertrag auch Instandsetzungsleistungen vereinbart sind.

Mit seiner jüngst veröffentlichten Entscheidung hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung korrigiert. Nach Auffassung der Karlsruher Richter dürften an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Die Jahresabrechnung dürfe nicht „überfrachtet" werden und der vom Vermieter zu leistende Verwaltungsaufwand müsse sich in vertretbaren Grenzen halten. Es liege letztlich auch im Interesse der Mieter, wenn die Abrechnung möglichst übersichtlich und nicht mit unnötigen Details überfrachtet sei.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) Landesverband Sachsen hält diese Argumentation für verfehlt und lebensfremd. „Um die Berechnung ihrer Nebenkosten nachvollziehen zu können, bleibt vielen Mietern jetzt nur der Ausweg, vor Ort beim Vermieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zu nehmen", gibt die Vorsitzende Anke Matejka zu bedenken. Das bereite nicht nur Mietern, sondern auch Vermietern und Verwaltern einen zusätzlichen Aufwand. Die sächsischen Mietervertreter appellieren deshalb an die Vermieter, Nebenkostenabrechnungen so zu gestalten, „... dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist". So hatte es der Bundesgerichtshof übrigens bereits 1981 in einem Grundsatzurteil über die formalen Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung formuliert (Az: VIII ZR 298/80).

„Auch hier geben unsere örtlichen Mietervereine ihren Mitgliedern Hilfe und Unterstützung bei der Prüfung der Abrechnungen", versichert Anke Matejka.

Vor zehn Jahren wurde die WOBA Dresden verkauft

Im April 2006 wurde die WOBA Dresden mit 48.000 Wohnungen an den amerikanischen Immobilienfonds „Fortress" verkauft. Die Stadt hat sich damit schuldenfrei gemacht. Um welchen Preis, zeigt sich zehn Jahre später. Bei einem marktrelevanten Wohnungsleerstand von circa zwei Prozent wird die Wohnungssuche zur Glückssache. Und jede Wohnung, die frei wird, wird teurer wiedervermietet. Die Landeshauptstadt gesteht im Wohnungsmarktbericht 2014 ein, dass der Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens neben der Reduzierung der Wohnungsleerstände die Hauptursache für die Mietsteigerungen darstellt. Dies habe viele Anbieter veranlasst, höhere Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen durchzusetzen.

In anderen Kommunen Sachsens und bundesweit steht man inzwischen kritisch zum Verkauf kommunaler Wohnungsbestände. Nach einer 2009 im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung durchgeführten Umfrage messen drei Viertel der befragten Kommunen kommunalen Wohnungsunternehmen und -beständen eine große oder sehr große strategische Bedeutung bei. Das betreffe vor allem die soziale Wohnungsversorgung sowohl breiter Schichten als auch besonderer sozialer Zielgruppen, aber auch die Stadt- und Quartiersentwicklung sowie die Erfüllung von Aufgaben im Bereich der Energieeffizienz und des Klimaschutzes.

Auch in Dresden hat ein Umdenken eingesetzt. Die rot-rot-grüne Stadtratsmehrheit hat sich zur Neugründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens bekannt.

DMB Landesverband Sachsen e. V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, Tel. 03 51/8 66 45 66. Verantwortlich für den Inhalt der Seite 16: Petra Becker, Dresden

ZKZ 11770