



» Mietrecht « von RA Rüdiger Fritsch

Es geht auch einfach

Einer der größten Zankäpfel zwischen Mietern und Vermietern ist die Umlage der sog. Betriebskosten. Die hierüber geführten Prozesse sind Legion. Dabei hat der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs in der Vergangenheit bisher eine sehr mieterfreundliche Linie verfolgt. Seit einiger Zeit hat der BGH erkannt, dass es einem durchschnittlichen Vermieter ohne anwaltliche Hilfe unmöglich ist, einen rechtmäßigen Mietvertrag abzuschließen und die Rechtsprechung hat sich „gedreht“. Dies zeigt die nachfolgende Überraschungsentscheidung des Bundesgerichtshofs.

BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15

Der Fall:

Vermieter V und Mieter M schließen einen schriftlichen Mietvertrag, in dem es heißt, dass Mieter M eine monatliche Vorauszahlung i. H. v. 100,00 EUR auf die Betriebskosten zu leisten habe. Dabei hat Vermieter V die Pflicht, nach Ablauf des Wirtschaftsjahres über die Vorauszahlungen abzurechnen. Als V dem M die Betriebskostenabrechnung präsentiert, weigert sich M, die Nachzahlung zu entrichten. Mehr noch: er verlangt die von ihm geleisteten Vorauszahlungen mit der Begründung zurück, dass die Vereinbarung über die Tragung der Betriebskosten durch ihn unwirksam sei.

Das Problem:

Typischerweise werden bei der Abwicklung von Massengeschäften wie der Wohnraumvermietung vom Vermieter Mietvertragsmuster verwendet. Verwendet der Vermieter ein solches Mietvertragsformular, greift der gesetzliche Schutz des Mieters als Verbraucher gem. §§ 305, 307 BGB.

Hiernach sind Regelungen in Formularverträgen u. a. unwirksam, wenn eine Vertragsklausel den Verbraucher (Mieter) unbillig benachteiligt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn eine solche Vertragsklausel eine gesetzliche Regelung ändert und den Verbraucher (Mieter) unbillig benachteiligt. Das Tückische daran ist, dass § 556 BGB davon ausgeht, dass Mieter und Vermieter vereinbaren können, dass der Mieter die Betriebskosten trägt, woraus folgt, dass eigentlich der Vermieter die Betriebskosten zu tragen hat – und nicht der Mieter. Will der Vermieter dies ändern, so muss die Vertragsklausel „transparent“, d. h. auch für einen Laien ohne weiteres zu verstehen sein. Und hier setzt unser Mieter M an. Er behauptet, dass er (als rechtsunkundiger Verbraucher) doch gar nicht wisse, um was es sich bei Betriebskosten eigentlich handele. Dies gehe aus dem Inhalt des Mietvertrags nicht hervor.

Und tatsächlich entscheiden die Gerichte in ständiger Rechtsprechung, insbesondere der VIII. Senat des BGH, dass eine Vereinbarung über die Tragung der Betriebskosten durch den Mieter unwirksam ist, wenn dem Mieter nicht nachweislich klagemacht wurde, welche Beträge tatsächlich in den sog. Betriebskosten enthalten sind.

So werden nun in den Mietvertragsformularen lange Aufstellungen abgedruckt, was denn im Einzelnen zu den von dem Mieter zu zahlenden Betriebskosten gehören soll.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH vertritt nun die Auffassung, dass dies nicht mehr notwendig ist! Er entscheidet in Aufgabe einer bisherigen Rechtsprechung, dass heutzutage jeder Mann weiß, was mierechtliche Betriebskosten sind.

Schließlich gibt es u. a. die Betriebskostenverordnung (BetrKV), in der man ohne weiteres nachlesen kann, welche Kosten dazugehören und welche nicht. Insofern reicht es aus, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen habe.

Praxis-Tipp:

Trotz der positiven Entscheidung des BGH empfiehlt es sich dringend, die sog. sonstigen Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) im Mietvertrag ausdrücklich als umlagefähig zu benennen und auch ausdrücklich aufzuzählen.

Denn hier weiß der Mieter, so der BGH, nicht ohne weiteres, ob diese gerade bei dem von ihm angemieteten Objekt anfallen oder nicht. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht