

Speermüllkosten

Im preisgebundenen Wohnraum besteht das Postulat der Nettomiete. Zum Inhalt der Umlagevereinbarung bestimmt § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV, dass dem Mieter bei Überlassung der Wohnung Art und Höhe der umlegbaren Kosten mitgeteilt werden müssen. Die Vorschrift interpretierte die absolut herrschende Meinung dahin, dass im Mietvertrag (die Formulierung in § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV "Überlassung" sollte ein Redaktionsversehen sein) für jede einzelne Umlageposition anteilige Vorauszahlungen anzugeben seien (OLG Oldenburg v. 14.2.1997 - 5 UH 1/97, NJW-RR 1998, 12, 13 u.v.a.).

Zu recht hat der BGH (Urt. v. 13.1.2010 – VIII ZR 137/09) diese Auffassung verworfen. Denn für diese Gesetzesauslegung ist kein sachlicher Grund ersichtlich. Dem Mieter reicht aus, dass er die Belastung durch Betriebskosten in etwa einschätzen kann. Nicht mehr, aber auch nicht weniger muss der Mieter der Umlagevereinbarung entnehmen können. Diesem Zweck wird auch eine Regelung gerecht, die einen einheitlichen Vorauszahlungsbetrag angibt.

Allenfalls kann man m.E. darüber diskutieren, ob im preisgebundenen Wohnraum die Umlage von Betriebskosten ohne Vorauszahlungen zulässig ist. Die Diskussion erübrigt sich aber, weil § 20 NMV ein Auslaufmodell ist. Nach § 50 WoFG ist diese Vorschrift nur auf Wohnraum anwendbar, der vor dem 1.1.2002 gefördert wurde. Das Problem taucht also selbst nach der herrschenden Meinung nicht mehr auf, weil die erste Abrechnungsperiode dieser Immobilien längst abgelaufen ist und jedenfalls eine nachträgliche Heilung nach § 10 WoBindG zulässig war (LG Hamburg v. 16.12.2004 - 307 S 128/04, ZMR 2005, 620, 621 m.w.N.).

Obwohl die Entscheidung bei der herrschenden Lehre und Rechtsprechung erdrutschartige Zustände hervorrufen muss, sind wegen der nur noch (zeitlich) begrenzten Auswirkung keine all zu großen Eruptionen zu erwarten. Vielmehr gehe ich davon aus, dass man schnell zur Tagesordnung übergehen wird, weil sonst viele Bücher neu geschrieben werden müssen. Um so mehr soll ein weiterer Aspekt der Entscheidung (das Urteil hat noch mehr) hervorgehoben werden:

Der BGH macht einmal mehr deutlich, dass auch für das Recht der Betriebskosten die allgemeine zivilrechtliche Dogmatik gilt. Denn ob Kosten der Sperrmüllentsorgung Instandsetzungs- oder Betriebskosten sind, beurteilt er allein danach, ob im konkreten Fall die Entsorgung wiederkehrend oder nur einmalig erfolgt. Da sie in "regelmäßigen" Abständen durchgeführt wurde, weil Mieter ihre sperrigen Abfälle auf dem Grundstück abstellten, subsumierte der BGH - zu recht - die Kosten unter die Definition der §§ 556 Abs. 1 BGB, 1 BetrKV.

Der Vollständigkeit halber: es macht - und auch diesen Hinweis erteilt der BGH - keinen Unterschied, ob der Sperrmüll von den Mietern stammt oder von Dritten (rechtswidrig) auf dem Grundstück entsorgt wurde. Solange sie - auch in größeren zeitlichen Abständen - wiederkehrend sind, unterfallen die Ausgaben dem Begriff der Betriebskosten, weil sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks zusammenhängen.

Trackback-URL: <http://blog.beck.de/trackback/31259>