



Betriebskostenumlage nach „Köpfen“ laut amtlicher Einwohnermeldung

Die Umlage von Verbrauchskosten nach Anzahl der Personen ist in der Praxis beliebt. Der Rückgriff auf die amtlich gemeldeten Personen ist jedoch nicht ausreichend.

Im aktuellen BGH-Fall ist im Mietvertrag vereinbart, verschiedene Betriebskosten nach der Anzahl der Mietparteien umzulegen. Im Rahmen einer Abrechnung greift der Vermieter auf die beim Einwohnermeldeamt für das Haus erfassten Personen zurück. Der Mieter leistet die auf diese Weise ermittelten Nachzahlungen nicht.

Der BGH sieht hierfür auch keine Veranlassung. Die Betriebskostenabrechnung ist nicht ordnungsgemäß erstellt. Die Umlage von Kosten nach der Anzahl der Nutzer ist zwar zulässig, auf die beim zuständigen Einwohnermeldeamt für das Gebäude erfassten Personen darf hingegen nicht zurückgegriffen werden. Die dort erfassten Daten sind, wie die allgemeine Lebenserfahrung zeigt, nicht immer zutreffend. Maßgeblich sind die sich tatsächlich in dem gegenständlichen Mietshaus aufhaltenden Personen. Nur anhand solide ermittelter Belegungszahlen kann eine verbrauchsorientierte Umlage nach Nutzern erfolgen, was den Vermieter dazu veranlassen muss, sich regelmäßig um die tatsächliche Belegung zu kümmern.

Praxishinweis: Die zutreffende Entscheidung weist darauf hin, dass der Rückgriff auf die beim Einwohnermeldeamt registrierten Personen, wie er als vermeintlich objektiver Maßstab in der Praxis oftmals verwandt wird, nicht richtig sein kann. Wenn eine Abrechnung nach Verbrauch und Verursachung erfolgen soll, muss es auf die tatsächlich im Gebäude lebenden Personen ankommen. Aber auch, wenn man diesen Maßstab mit dem BGH zu Grunde legen will, sind praktische Abwicklungsschwierigkeiten noch nicht gebannt. Denn es ist Streit vorprogrammiert etwa in der Frage, welche Personen in welchem Zeitraum im Gebäude *gewohnt* haben. Insbesondere die Dauer von Besuchen, der Zuzug einzelner Personen oder die Geburt von Kindern führen immer wieder zu Meinungsverschiedenheiten. Man versucht dem durch Stichtagserfassungen zu begegnen. Dieses Vorgehen ist ebenfalls mit Schwierigkeiten verbunden, etwa wenn unwahre Angaben gemacht werden oder die Stichtagsregelungen sich wegen zu langer Intervalle später als unzureichend herausstellen. Daher erscheint es sachgerecht, von der Kostenverteilung nach einem Personenmaßstab als zulässigem Verteilungsschlüssel gänzlich Abstand zu nehmen. Der Vermieter wird dadurch freilich keineswegs rechtlos gestellt, weil er die Wohnungen mit Messgeräten versehen lassen kann.

BGH: Eigenmächtige Mietmangelbeseitigung auf Mieters Risiko trotz Hinweises des Vermieters auf „Kontrollbedürftigkeit“ der Heizung.

Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache ohne, dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a II Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist (§ 536a II Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung weder nach § 539 I BGB noch als Schadenersatz gem. § 536a I BGB vom Vermieter ersetzt verlangen

(Urt. vom 16.1.2008 – VII ZR 222/06).
