

(Dezember 2012)

Bundesgerichtshof erleichtert Vermietern Betriebskostenabrechnungen

(dmb) „Die Entscheidung ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar und falsch. Erstmals wird dem Vermieter jetzt die Möglichkeit eröffnet, mit der Betriebskostenabrechnung Geld zu verdienen. Bisher galt der eiserne Grundsatz, Vermieter dürfen nur die Kosten auf ihre Mieter umlegen, die auch tatsächlich entstanden sind. Jetzt sollen stattdessen fiktive Kosten eines Fremdundnehmens in die Abrechnung eingestellt werden dürfen“, kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 41/12).

Der Vermieter hatte bei den Betriebskostenpositionen Hausmeister und Gartenpflege nicht die Kosten seines dafür angestellten Personals abgerechnet. Stattdessen stellte der Vermieter fiktive Kosten ein, die ihm entstanden wären, wenn er ein Fremdundnehmen mit den Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten beauftragt hätte. Der Bundesgerichtshof hält dies für ausreichend und zieht die Parallele zu dem Fall, dass der Vermieter selbst Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten erledigt – auch dann könnte er fiktive Kosten eines Drittundnehmens abrechnen.

Siebenkotten: „Der Vergleich hinkt.“ Bisher galt in der Rechtsprechung und in der juristischen Fachliteratur, dass der Vermieter nur die Kosten abrechnen darf, die ihm auch tatsächlich entstanden sind. Das sind die Kosten für ein von ihm beauftragtes Drittundnehmen oder die Kosten des dafür eingestellten Personals, also seines Hausmeisters oder seines Gärtners. Nur wenn der Vermieter die Hausmeister- oder Gärtnearbeiten selbst, höchstpersönlich erledigt, darf er hierfür fiktive Kosten eines Dritten ansetzen.

„Jetzt droht die Gefahr, dass der Vermieter Arbeiten, wie Hausmeister, Gartenpflege oder Hausreinigung, durch eigenes, preiswertes Personal erledigen lässt, dem Mieter aber fiktive Kosten eines deutlich teureren Drittundnehmens in Rechnung stellt. Damit sind Manipulationen rund um die Betriebskostenabrechnungen Tür und Tor geöffnet“, erklärte Siebenkotten.