



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

MIETRECHT

Zur Zulässigkeit des Rückgriffs auf das Melderegister bei der Umlage der Betriebskosten nach der Anzahl der Personen - Newsbeitrag vom 24.01.2008 -

Werden aufgrund einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter Betriebskosten nach der Anzahl der Personenzahl umgelegt, ist dem Vermieter ein Rückgriff auf die Daten des Einwohnermelderegisters zur Ermittlung der Berechnungsgrundlage verwehrt.

(BGH, Urteil v. 23..01.2008 - VIII ZR 82/07)

Sachverhalt:

Zwischen den Parteien, der klagenden Gemeinde als Vermieterin und ihrer Mieterin war im Mietvertrag die Umlage bestimmter Betriebskosten nach der Kopfzahl der Mietparteien vereinbart. Die Klägerin ermittelte für die Betriebskostenabrechnung die für den Betriebskostenanteil der Beklagten maßgebliche Personenzahl anhand der Daten des Einwohnermelderegisters.

Nachdem die Beklagte eine sich hiernach ergebende Nachzahlung nicht leistete, beanspruchte die Klägerin Zahlung sowie die Feststellung, dass sie Betriebskosten anhand derjenigen Personenzahl verteilen könne, die sich aus dem amtlichen Einwohnermelderegister für die jeweilige Abrechnungsperiode ergebe.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen eingelegte Berufung wurde durch das Landgericht zurückgewiesen.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH wies die hiernach eingelegte Revision zurück.

Zu Recht stellt der BGH klar, dass es bei der Umlage der Betriebskosten nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen nicht allein auf den melderechtlichen Status ankommen kann. Vielmehr ist auf die tatsächliche Benutzung und damit einhergehend auf die tatsächlich in der Wohnung lebenden Personen abzustellen.

Allein der melderechtliche Status bietet keine exakte Grundlage für die Ermittlung der in einer Wohnung lebenden Personen, denn hier wird die in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von (wie hier 20) Wohnungen zu beobachtende Fluktuation der Bewohner nicht oder nur unzureichend widergespiegelt.



Rechtsanwalts- und Steuerkanzlei

Rechtsanwälte Fachanwälte Steuerberater
Knaackstraße 22/24 - 10405 Berlin
www.rkkm.de
030 - 48 48 82- 0

Nach dem BGH setzt eine Umlage von Betriebskosten nach Kopfzahl deshalb voraus, dass der Vermieter - für bestimmte Stichtage - die tatsächliche Belegung der einzelnen Wohnungen feststellt. Dass dies mit einem höheren Aufwand und mit gewissen tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, vermag daran nichts zu ändern.

Anmerkung:

Die Umlage von Betriebskosten nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen ist sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter nicht zu empfehlen.

Für den Vermieter geht eine solche Vereinbarung nach der deutlich geäußerten Ansicht des BGH mit der Obliegenheit der ständigen Kontrolle seiner Mieter einher. Aber auch dann lassen sich bei praktischer Betrachtung weiterhin verbleibende Ungewissheiten über die tatsächliche Nutzerzahl nicht vermeiden.

Für den Mieter stellt sich das Problem, dass sein Anteil an den Betriebskosten anhand einer aus seiner Sicht unkontrollierbaren Anzahl der außer ihm im Haus wohnenden Personen festgestellt wird. Hierdurch verringert sich die Möglichkeit, auf die persönlich entstehenden Betriebskosten Einfluss zu nehmen, immens.

Jan Hartmann
Rechtsanwalt