

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Bundesgerichtshof verbessert Rechte der Vermieter bei Betriebskostenvereinbarungen

Viele Vermieter können aufatmen. Der Bundesgerichtshof hat ihre Position im Hinblick auf die Wirksamkeit von Betriebskostenvereinbarungen gestärkt.

Fragen im Zusammenhang mit der Abrechnung von Betriebskosten gehören zur Standardtätigkeit eines auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwalts.

Da die Betriebskosten in den letzten Jahren teilweise stark gestiegen sind, wird schon länger von einer „zweiten Miete“ gesprochen.

Die Frage, ob eine Betriebskostenabrechnung wirksam ist, hat für Vermieter und Mieter teilweise große finanzielle Auswirkungen.

Grundvoraussetzung einer wirksamen Betriebskostenabrechnung ist, dass in dem Mietvertrag eine wirksame Betriebskostenvereinbarung geschlossen wurde. Sofern die einzelnen Betriebskosten nicht einzelnen aufgeführt und damit wirksam vereinbart sind, ist die Frage wichtig, wie ansonsten Betriebskosten wirksam auf die Mieter umgelegt werden können.

Dabei ist ab dem 01. Januar 2004 eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) wirksam, ähnlich wie bis zum 31. Dezember 2003 ein Verweis auf Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ebenfalls wirksam ist.

Sofern aber nach dem 1. Januar 2004 in Mietverträgen auf Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung Bezug genommen wurde, haben Rechtsprechung und Literatur eine solche Bezugnahme für unwirksam angesehen.

Begründet wird dies damit, dass eine wirksame Bezugnahme auf eine nicht mehr gültige Rechtsvorschrift nicht möglich sei.

Konsequenz dieser Auffassung war es bislang, dass dann eine unwirksame Vereinbarung hinsichtlich der Betriebskosten besteht, so dass Mieter im Zweifel keinerlei Betriebskosten zu zahlen haben.

Der Bundesgerichtshof hat nun die Stellung der Vermieter in einer Entscheidung vom 10. Februar 2016 deutlich verbessert.

Für eine wirksame Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter genügt auch eine formularmäßige Vereinbarung mit einem Verweis auf die an sich unwirksame Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Es reicht aus, dass sich aus dem Mietvertrag ergibt, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen habe. Auch ohne Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung oder Vereinbarung bestimmter Betriebskostenpositionen sei damit wirksam die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten Betriebskosten vereinbart.

Diese überraschende Entscheidung wird vom Bundesgerichtshof damit begründet, dass der Begriff der Betriebskosten seit vielen Jahrzehnten definiert sei.

Deswegen sei der Begriff der Betriebskosten ohne weiteres in dem Sinne zu verstehen, wie er jetzt in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelt und in der Betriebskostenverordnung erläutert wird.

Der Bundesgerichtshof hält den Hinweis auf die unwirksame Zweite Berechnungsverordnung für eine „unschädliche Falschbezeichnung“.