

## BGH erleichtert Vermietern Betriebskostenabrechnungen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat es erstmals für zulässig erklärt, dass ein Vermieter Betriebskosten abrechnet, die gar nicht wirklich entstanden sind. Der Mieterbund kritisiert Entscheidung als nicht nachvollziehbar.

„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 Fremdunternehmens in die Abrechnung eingestellt werden dürfen“, kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs.

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 Fremdunternehmen 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 Drittunternehmens 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 Drittunternehmen oder die Kosten des dafür eingestellten Personals, also seines Hausmeisters oder seines Gärtners. Nur wenn der Vermieter die Hausmeister- oder Gärtnerarbeiten 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 Drittunternehmens in Rechnung stellt. Damit sind Manipulationen rund um die Betriebskostenabrechnungen Tür und Tor geöffnet“, erklärte Siebenkotten.

AZ: BGH VIII ZR 41/12

(Quelle Mieterverein Bochum)