

## Presse aktuell 2006

Berlin, 24. Juli 2006

### **BGH zu Betriebskosten: Für leer stehende Wohnungen zahlt der Vermieter**

#### **Entscheidung bestätigt Mieterbund**

(dmb) Zumindest soweit die Betriebskosten nach der Wohnfläche verteilt werden, muss der Vermieter die Kostenanteile für leer stehenden Wohnungen zahlen. Das gilt auch für verbrauchsabhängige Kosten, wie Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Strom für Hausbeleuchtung und Fahrstuhl.

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßte die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 159/05). „Damit wird die Rechtsauffassung und die Rechtsberatung unserer örtlichen Mietervereine bestätigt. Wir haben jetzt die notwendige höchstrichterliche Rechtsklarheit und –sicherheit, die wir brauchen“, sagte Ulrich Ropertz, Pressesprecher des Deutschen Mieterbundes.

Grundsätzlich hat der Vermieter die Kosten des Leerstandes zu tragen, wenn nach dem Verteilungsschlüssel Wohnfläche abgerechnet wird. Der Vermieter kann dann im Hinblick auf Wohnungsleerstand im Haus in der Regel auch keine Änderung des Verteilungsschlüssels, zum Beispiel nach vermieteter Fläche, verlangen oder vorgeben. Der Bundesgerichtshof erklärte, dass diese Grundsätze nicht nur für verbrauchsunabhängige Kosten gelten, wie Grundsteuer, Versicherungskosten usw., sondern auch für verbrauchsabhängige Kosten, solange die Kosten nicht tatsächlich nach dem Verbrauch der einzelnen Mieter erfasst werden, zum Beispiel durch Wasseruhren in den Mietwohnungen.

Ob und wann der Vermieter bei hohen Leerstandszahlen, bei Ausnahmefällen von krasser Unbilligkeit, eine Änderung des vertraglich vereinbarten Aufteilungsmaßstabes verlangen kann, ließ der Bundesgerichtshof offen.

Nicht entschieden hat der Bundesgerichtshof die Frage, wie bei Heizkosten und bei Warmwasserkosten zu verfahren ist. Nach Informationen des Deutschen Mieterbundes gilt bei einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung nach der Heizkostenverordnung auch hier, dass der Vermieter die Kosten für leer stehende Wohnungen übernehmen muss. Das gilt für den verbrauchsunabhängigen Teil der Heiz- und Warmwasserkosten, je nach Vertragsgestaltung zwischen 30 und 50 Prozent der abzurechnenden Heizkosten.

Soweit die „kalten“ Betriebskosten laut Mietvertrag nach Personenzahl abgerechnet werden müssen, muss auch hier der Vermieter letztlich für leer stehende Wohnung mitzahlen. Die leer stehende Wohnung wird so behandelt, als sei sie an eine Person vermietet worden, so der Deutsche Mieterbund (DMB).