



HAUS + GRUND MÜNCHEN informiert:

Betriebskostenvorauszahlung – Vermieter trägt Risiko von Fehlkalkulation

Den vereinbarten Umlageschlüssel für die Verteilung von Betriebskosten (z.B. nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder der Personenzahl), kann der Vermieter einseitig, d.h. ohne Zustimmung des Mieters nur dann ändern, wenn er bestimmte Betriebskosten künftig nach dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch bzw. der erfassten unterschiedlichen Verursachung umlegen will (z.B. nach Einbau von Kaltwasserzählern in jede Wohnung oder Bereitstellung von separaten Müllgefäßen für

jede Wohnung, § 556 a BGB). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, bedarf die Änderung des Umlageschlüssels der Zustimmung des Mieters, wobei der Vermieter einen Rechtsanspruch auf Abgabe der Zustimmung nur in Ausnahmefällen hat. Als mögliche Rechtsgrundlage für einen derartigen Anspruch kommen die Bestimmungen über eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) und der allgemeine Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) in Betracht (so bereits BGH, Urteil v. 31.5.2006,

VIII ZR 159/05, WuM 2006 S. 440). Eine unzumutbare Störung der Geschäftsgrundlage kann z.B. bei einem dauerhaften Leerstand mehrerer Wohnungen in einem Anwesen gegeben sein; nicht dagegen bei einem Leerstand geringen Umfangs oder kurzer Dauer. Der Vermieter hat daher keinen Anspruch darauf, dass nicht vermietete Wohnflächen zukünftig – unabhängig von der Größe der Leerstandsflächen und der Dauer des Leerstands – ohne weiteres aus der Umlegung bestimmter Betriebskosten ausge-

klammert bleiben. Bei gewerblichen Mietverhältnissen kann der Vermieter den vereinbarten Verteilerschlüssel immer nur mit Zustimmung des Mieters ändern, da § 556 a BGB nur für Mietverhältnisse über Wohnraum, nicht aber für Mietverhältnisse über Geschäftsraum gilt. Als Rechtsgrundlage für einen Anspruch auf Zustimmung zur Vertragsänderung kommen auch hier die Bestimmungen über die Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Insofern rechtfertigt nach einem neuen Urteil des OLG Düsseldorf

jedoch die irrige Vorstellung des Vermieters, der vereinbarte Verteilerschlüssel führe zur Deckung der ihm entstehenden Betriebskosten, nicht die Vertragsanpassung, weil eine fehlerhafte Kostenkalkulation in die Risikosphäre des Vermieters zählen. Anders kann die Rechtslage nur dann zu beurteilen sein, wenn der Mieter an der Kostenkalkulation beteiligt war oder sonst mit der Kalkulationsgrundlage zu tun hatte (OLG Düsseldorf, Urteil v. 1.12.2015, I-24 U 64/15, DWW 2016 S. 215)