



Wichtige Mitteilung zur Umlagefähigkeit von Nutzerwechselkosten (BGH-Urteil)

In seinem Urteil vom 14. November 2007 (Az. VIII ZR 19/07) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, keine Betriebskosten sondern Verwaltungskosten sind, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Vermieter zur Last fallen.

In der Praxis bedeutet dies, dass die bisher vorgenommene Umlage dieser Kosten (Kosten der Zwischenablesung sowie auszugsbedingte Kosten für die Aufteilung in Zusammenhang mit der Abrechnungserstellung) auf die betroffenen Mieter nur bei Vorliegen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung möglich ist. In den meisten der heute verwendeten Mietverträge ist bereits eine Regelung zur Kostentragung bei Nutzerwechsel enthalten.

Enthält der von Ihnen verwendete Mietvertrag keine Vereinbarung, kann eine Kostenübernahme durch den Mieter nachträglich vereinbart werden.

1. Sie ändern bzw. ergänzen im Einvernehmen mit dem Mieter den Mietvertrag dahingehend, dass die Kostentragung für Nutzerwechselkosten im Mietvertrag vorgesehen wird. Dies könnte wie folgt aussehen:

a) Gewerberaummietverhältnisse

Sonstige Vereinbarungen:

„Im Falle einer durch den Mieter verursachten Auflösung des Mietvertrages vor Ablauf der Abrechnungsperiode (z.B. durch Mieterkündigung), trägt der Mieter einmalig die Kosten für die Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die auszugsbedingten Kosten der Aufteilung in Zusammenhang mit der Erstellung der Abrechnung in Höhe des durch das beauftragte Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellten Betrages. Der vom Mieter zu tragende Kostenanteil darf hierbei einen Betrag i.H.v..... Euro nicht übersteigen“. Die Höhe der jeweiligen Nutzerwechselkosten teilt Ihnen gerne die Immo.Serv GmbH Bad Salzungen mit.

Alternativ kann diese Vereinbarung auch an anderer Stelle des Mietvertrages, z.B. unter dem Punkt „Mietnebenkosten“ als „Sonstiges“, aufgenommen werden.

b) Wohnraummietverhältnisse

Die Umlage von Verwaltungskosten im Wohnraummietrecht ist bis auf wenige Ausnahmen (Aufteilung der Wasserkosten, Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten und Abrechnung der Müllbeseitigung bei Müllmengenerfassungsanlagen) unzulässig.

Eine Zuordnung der Nutzerwechselkosten zu den Betriebskosten ist daher nicht ratsam. Möglich wäre daher lediglich eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter als zusätzliche Leistung zur Grundmiete auch Verwaltungskosten in Form eines gleich bleibenden Festbetrages zu zahlen hat.



2. In Fällen, in denen keine Änderung bzw. Ergänzung des Mietvertrages möglich oder gewollt ist, kann eine entsprechende Regelung unabhängig davon ob es sich dabei um ein Wohnraum- oder Gewerberaummietverhältnis handelt, auch bei Auszug des Mieters im Abnahmeprotokoll vereinbart werden. Dies könnte wie folgt aussehen:

Mängel:

keine Mängel/folgende Mängel wurden festgestellt _____

Sonstiges:

(Achtung: Handschriftlich bei Erstellung des Abnahmeprotokolls eintragen)

Der Mieter übernimmt die Kosten der Zwischenablesung des Wärme-, Warm- und Kaltwasserverbrauchs sowie die auszugsbedingten Kosten der Aufteilung in Zusammenhang mit der Erstellung der Abrechnung i.H.v..... Euro.

Die Höhe der jeweiligen Nutzerwechselkosten teilt Ihnen gerne die Immo.Serv GmbH Bad Salzungen mit.

Vorstehende Informationen sind lediglich Vorschläge unsererseits zum möglichen Umgang mit entstehenden Nutzerwechselkosten. Die Beurteilung der Anwendbarkeit der aufgeführten Möglichkeiten zur Regelung der Kostenübernahme durch die Mieter bleiben Ihre Entscheidung. Gegebenenfalls sollte eine Rechtsberatung in Anspruch genommen werden.