

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Kehrtwende des Mietrechtssenats des BGH: Maßgebend ist die tatsächliche Wohnfläche bei Betriebskostenabrechnung**

Bislang war es Rechtsprechung des Mietrechtssenats des BGH, dass bei Abrechnung der Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen ist, wenn eine vorhandene Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche zur vereinbarten Wohnfläche von nicht mehr als 10 % vorliegt.

Nunmehr hat der BGH in seinem Urteil vom 30.05.2018 Folgendes entschieden:

*„Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 556 a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizKV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der **tatsächlichen** Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.“*

Damit erweist sich erneut, dass der Grundsatz „pacta sunt servanda“ nicht vor Korrekturen durch den BGH schützt. Der BGH hat bislang immer die Auffassung vertreten, dass stets die vereinbarte und nicht die tatsächliche Wohnfläche der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen ist, wenn die

vereinbarte Wohnfläche um nicht mehr als 10 % von der tatsächlichen Fläche abweicht, so macht der BGH nunmehr eine vollständige Kehrtwende. Dies gilt nicht nur für die Abrechnung von Betriebskosten, sondern auch für ein Mieterhöhungsverlangen. Lediglich für den Anwendungsbereich des § 536 BGB hält der BGH (noch) an seiner 10%-Rechtsprechung fest, d. h. weicht die vereinbarte Wohnfläche um nicht mehr als 10 % von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so liegt kein Mangel der Wohnung vor.

Die neue Entscheidung des BGH schafft einerseits mehr Verteilungsgerechtigkeit, provoziert aber auf der anderen Seite neue Streitpunkte. Aus Sicht des BGH werden damit subjektive Vorstellungen der Mietvertragsparteien zur Wohnungsgröße, die ihren Ausdruck in einer Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnfläche gefunden haben, eliminiert. Ferner werden die Betriebskosten von einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt, der gleichermaßen für alle zur Wirtschaftseinheit gehörenden Nutzer gilt.

Wenn kein Konsens über die anzuwendende Berechnungsmethode erzielt wird, dürfte sich der Fokus der Mietvertragsparteien nunmehr auf die zutreffende Ermittlung der tatsächlichen Fläche richten, wozu allerdings dem Urteil des BGH nichts zu entnehmen ist. Hierzu gehört aber die notwendige Verknüpfung mit der Gesamtwohnfläche des Hauses. Die hierdurch entstehenden Kosten werden die oft geringfügige Nachforderung in der Regel weit übersteigen.

Hat man von den Mietern im Einzelfall noch ein substantiiertes Bestreiten der vom Vermieter der Abrechnung zugrunde gelegten Wohnfläche seiner Wohnung verlangen können, so ist dies bei den Angaben des Vermieters zur Gesamtwohnfläche schon zweifelhaft.

Schon jetzt wird vorgeschlagen, dass eine Toleranzgrenze von 2 – 3 % bei Abweichung der vereinbarten Wohnfläche zur tatsächlichen Wohnfläche für den Vermieter bei der Abrechnung der Betriebskosten einzuräumen ist, da eine 100%ige Verteilungsgerechtigkeit ohnehin nicht erzielt werden kann und der Praktikabilität der Betriebskostenabrechnung auch vom BGH ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Es wird allerdings abzuwarten

bleiben, ob der BGH der vorgeschlagenen Toleranzgrenze von 2 – 3 % Folge leisten wird.

Sollten Sie zur Abrechnung von Betriebskosten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen, .Rechtsstand: 22.10.2018

---