

Umlage von Betriebskosten Einwohnermeldeamt hat nichts zu sagen

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat in einem am 23. Januar 2008 verkündeten Urteil entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung bei vereinbarter Umlage der Betriebskosten nach Personenzahl nicht auf das amtliche Einwohnermelderegister zurückgreifen kann, um die Belegung des Hauses zu ermitteln. Vielmehr kommt es auf die tatsächliche Anzahl der Nutzer der jeweiligen Mietwohnung an, nicht jedoch auf die Anzahl der melderechtlichen registrierten Nutzer.

Der BGH begründet das Urteil damit, dass sich die in einem Miethaus stattfindende beachtliche Fluktuation nach der Lebenserfahrung nicht oder nur unzureichend im Einwohnermelderegister widerspiegelt. Erfolgt eine Umlage von Betriebskostenarten anhand des Umlageschlüssels Kopfzahl, hat der Vermieter zu bestimmten Stichtagen die tatsächliche Belegung der jeweiligen Wohnungen zu ermitteln. Dass dies mit einem höheren Aufwand und gewissen tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, vermag daran nichts zu ändern.

Register oft nicht aktuell

Der Entscheidung ist, so kommentiert der Immobilienverband Deutschland IVD-Mitte, grundsätzlich zuzustimmen. Denn es ist tatsächlich so, dass die Einwohnermelderegister oftmals nicht den aktuellen Stand der Nutzeranzahl einer Mietwohnung widerspiegelt. Häufig melden sich Mieter beim Umzug gar nicht oder nur verspätet um. Dies kann bei der Verteilung von Betriebskosten nach dem Kopfprinzip zu nicht unerheblichen Benachteiligungen anderer Mitmieter führen. Denn diese müssten dann die Kosten der nicht gemeldeten Nutzer anteilig mittragen. Deshalb ist es grundsätzlich sinnvoller, die Kopfzahl anhand der tatsächlichen Belegung zu ermitteln.

Familie verursacht Müll

Die mit der Ermittlung der tatsächlichen Belegung verbundenen Schwierigkeiten könnten, so der IVD, seitens des Vermieters durch Verwendung eines praktikableren Umlageschlüssels – etwa der Wohnfläche – umgangen werden. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass auch ein solcher Umlageschlüssel zu einer ungerechten Kostenverteilung und zum Nachteil einiger Mieter führen kann – insbesondere bei Kostenarten, die verbrauchsabhängig sind und wo der tatsächlich Verbrauch mangels anderweitiger praktikabler Verbrauchserfassungsmöglichkeiten zumindest annähernd anhand der Nutzeranzahl ermittelt wird/werden kann (zum Beispiel Hausmüll). Hier wäre es nicht gerecht, so der IVD weiter, einem Mieter, der allein in einer Wohnung wohnt, dieselben Kosten auszubürden wie einer vierköpfigen Familie in einer gleichgroßen Wohnung im selben Miethaus. Denn die Familie verursacht mehr Müll. Zur Vermeidung grob unbilliger Ergebnisse und Unfrieden im Miethaus sollte daher seitens des Vermieters genau überlegt werden, welchen Umlageschlüssel er für welche Kostenarten wählt.