



Nr. 01/2006

News aus dem Gebäude-Management

Betriebskostenrecht:

Erklärungsbedürftigkeit von Preissteigerungen nach der Rechtsprechung des Kammergerichtes Berlin

In seinem Urteil vom 12. Januar 2006 hatte das Kammergericht Berlin eine wichtige mietrechtliche Entscheidung zu treffen. Es ging um die Frage, ab welchen Kostensteigerungen der Vermieter gehalten ist, darzulegen, welche Anstrengungen er unternommen hat, um die Kostensteigerung zu vermeiden.

Hierzu hat das Gericht ausgeführt:

„Sind einzelne Positionen der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen, obliegt es dem Vermieter, hierfür nachvollziehbare Gründe anzugeben. Dazu bedarf es regelmäßig detaillierter Ausführungen, wodurch die Preissteigerung hervorgerufen wurde und warum er diese Preissteigerung nicht – z. B. durch Beauftragung eines anderen Unternehmens – vermeiden konnte. Legt der Vermieter dies nicht dar, verstößt er in Bezug auf diese Betriebskosten gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (vgl. Wall in Betriebskostenkommentar, § 2 BetrKV, Nr. 14 Rdnr. 41). Von einem „starken“ Anstieg ist in der Regel auszugehen, wenn – wie vorliegend – der Anstieg binnen eines Jahres mehr als 10 % beträgt.

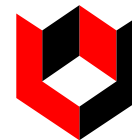
In Fällen eines Preisanstiegs von mehr als 50 % obliegt es dem Vermieter aber regelmäßig, darzulegen, welche Preisverhandlungen er mit dem für das Vorjahr beauftragten Unternehmen im Einzelnen geführt hat und welche Anstrengungen er konkret unternommen hat, einen anderen, günstigeren Unternehmer für die zu vergebenden Tätigkeiten zu finden.“

Dies bedeutet im Ergebnis, dass jede Kostensteigerung in Höhe von mehr als 10 % im Rahmen der Betriebskostenabrechnung einer gesonderten Begründung bedarf. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verlangt es insoweit von jedem Vermieter, Einsparpotentiale zu ergründen und diese den Mietern zugute kommen zu lassen.

Bei Kostensteigerungen von 50 % und mehr geht die Verpflichtung des Vermieters noch weiter. Hier ist er gehalten, darzulegen, welche konkreten Anstrengungen er unternommen hat, um die Kosten zu senken. Dazu gehört auch die Angabe, welche Verhandlungen und Angebote er eingeholt hat, um die Kostensteigerung zu vermeiden.

Im zu entscheidenden Fall konnte der Vermieter diesen Nachweis nicht führen. Seine Ausführungen beschränkten sich lediglich darauf, dass er die Kosten nicht vermeiden konnte. Eine Darlegung der konkret in Angriff genommenen Handlungen hatte er verabsäumt. Daher konnte er die gestiegenen Kosten nicht auf den Mieter umlegen. Das Gericht hat lediglich anerkannt, dass der Betrag aus der letzten Betriebskostenabrechnung in Ansatz gebracht wird.

Aus diesem Grund sollten Vermieter bei Kostensteigerungen grundsätzlich eine Begründung für die Kostensteigerung und deren Unvermeidlichkeit parat haben. Liegen die Kostensteigerungen bei 50 %, ist ein aktives



Handeln bereits im Vorfeld erforderlich, um nicht mit Betriebskostennachforderungen ausgeschlossen zu werden.