

Kein Anspruch des Vermieters auf Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr"

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, ob der Vermieter von einem Mieter, der vor Ablauf der Abrechnungsperiode auszieht, für die Zwischenabrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten eine "Nutzerwechselgebühr" verlangen kann.

Dem heute verkündeten Urteil liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagte war bis zum 31. Juli 2003 Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Mit der Betriebskostenabrechnung vom 19. Mai 2004 verlangte die Klägerin unter anderem Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr" in Höhe von 30,74 €, die ihr selbst von dem Abrechnungsunternehmen in Rechnung gestellt worden war.

Das Amtsgericht hat die Beklagte zur Zahlung dieses Betrags verurteilt. Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insoweit abgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es sich bei den Kosten des Nutzerwechsels nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um – nicht umlagefähige – Kosten der Verwaltung handelt. Nach dem Gesetz sind unter Betriebskosten nur solche Kosten zu verstehen, die dem Vermieter durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Die "Nutzerwechselgebühr" fällt in einem Mietverhältnis aber nicht in wiederkehrenden, periodischen Zeiträumen an, sondern lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters. Damit hat der Vermieter die Kosten des Nutzerwechsels zu tragen, sofern die Parteien keine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben.

Urteil vom 14. November 2007 - VIII ZR 19/07

AG Görlitz - Urteil vom 17. Februar 2006 - 5 C 371/05 ./.

LG Görlitz - Urteil vom 15. Dezember 2006 - 2 S 39/06

Karlsruhe, den 14. November 2007
Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501

Themen im Überblick

»Mietrecht«
»Wohnungseigentumsrecht«
»Immobilienrecht«
»Privates Baurecht«
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

Aktuelle Urteile

»Mietrecht«
»Steuerrecht«
»Baurecht«
»WEG-Recht«

**Harald Spöth
Rechtsanwalt
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13
80331 München
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de
info@rechtsanwalt-spoeth.de