

Der Vermieter muss nachweisen, dass mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst werden können – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Gelsenkirchen (AG Gelsenkirchen) vom 26.06.2020, 202 C 19/20

I.

Zu den Klassikern der Mietrechtsstreitigkeiten gehören die Streitigkeiten über Betriebskostenabrechnungen. Eines von vielen Problemen ist die Zulässigkeit der Bildung einer sogenannten Wirtschaftseinheit: Bei dieser werden zwei oder mehr Gebäude im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zusammengefasst. Die Entscheidung des AG Gelsenkirchen befasst sich mit der Frage, wann der Vermieter zwei oder mehr Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenfassen kann und wer die Beweislast dafür trägt, dass dies zulässig ist.

II.

Die Klägerin und der Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin hat die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 – 2017 erstellt. In diesen hat sie mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst. Der Beklagte hat jeweils gegen diese Betriebskostenabrechnungen Widerspruch eingelegt und darauf hingewiesen, das Nachbarhaus sei höher und größer als das Haus in dem sein Mietobjekt liege, sowie mit Gewerbe und Aufzug ausgestattet.

Die Klägerin hat von dem Beklagten Zahlung von EUR 1.115,05 aus den drei Betriebskostenabrechnungen verlangt. Das AG Gelsenkirchen hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe die Behauptungen des Beklagten zu der unterschiedlichen Ausstattung der Gebäude nicht bestritten, sondern sich lediglich darauf berufen der Beklagte habe keine Belegeinsicht genommen. Die Belegeinsicht könne aber nichts darüber aussagen, ob eine Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten zulässig sei.

III.

1.

Typischerweise muss ein Mieter nicht nur ein Entgelt für die Benutzung der Mietwohnung zahlen, sondern sich auch an den Neben- oder Betriebskosten beteiligen. Nicht immer fallen diese Betriebskosten nur für das Gebäude an, in dem sich die Mietwohnung befindet. Nicht selten ist das Gebäude in dem sich die Mietwohnung befindet, Teil eines aus mehreren Gebäuden bestehenden Gebäudekomplexes und bestimmte Betriebskostenpositionen fallen für alle Gebäude gleichermaßen an.

Beispiel: Die Mietwohnung des Mieters gehört zu einem aus fünf Gebäuden bestehenden Hochhauskomplexes. Die Hochhäuser werden durch eine gemeinsame Heizung versorgt.

In solchen Fällen ist der Vermieter nicht gezwungen, jedes Haus einzelnen zu bewirtschaften. Vielmehr kann er unter bestimmten Voraussetzungen die Gebäude zu einer sogenannten Wirtschaftseinheit zusammenfassen:

- Der Mietvertrag bedarf der Bildung einer Wirtschaftseinheit nicht entgegenstehen;
- die Gebäude werden einheitlich verwaltet
- die Gebäude stehen in unmittelbarem örtlichem Zusammenhang
- die Gebäude weisen keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert auf und

- die Gebäude dienen gleichartiger Nutzung

Beispiele für eine nicht zulässige Bildung einer Wirtschaftseinheit:

- Der Vermieter fasst ein 1960 gebautes Haus und ein 2019 gebautes Haus zusammen
- Der Vermieter fasst 3 Häuser zusammen; zwei der Häuser haben eine gemeinsame Heizung, während das dritte Haus an Fernwärme angeschlossen ist
- der Vermieter fasst ein Wohnhaus und ein gewerblich genutztes Haus zusammen
- der Vermieter fasst Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammen, die 10 km voneinander entfernt liegen

2.

Da der Vermieter von dem Mieter die Zahlung der sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlung verlangt muss er darlegen und beweisen, dass die Voraussetzungen für diesen Anspruch vorliegen. Voraussetzung des Anspruchs ist insbesondere, dass eine formell und materiell richtige Betriebskostenabrechnung vorgelegt wurde. Zur formellen und materiellen Richtigkeit gehört auch, dass alle eingestellten Kosten auch zulässigerweise eingestellt wurden. Daher hat der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er zulässigerweise eine Abrechnungseinheit gebildet hat.

3.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Mieter die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Zahlen nicht pauschal bestreiten darf. Vielmehr muss er Belegeinsicht nehmen und anhand der Belege konkret die Richtigkeit der Zahlen bestreiten. Dies gilt aber nur für solche Einwendungen, bei denen die Belegeinsicht auch tatsächlich dazu führen kann, dass der Mieter seine Einwendungen konkretisiert.

Beispiel:

1. Mieter M rügt, dass die in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Kosten des Hausmeisters falsch seien.

2. M rügt, dass der Vermieter V statt des im Mietvertrag vereinbarten Verteilerschlüssels nach Mülltonnen bei den Kosten der Müllabfuhr nach Personen umgelegt habe.

Im Beispiel 1 kann die Einsicht in die Belege dem Mieter zeigen, welche Kosten für den Hausmeister durch Belege nachweisbar sind. Daher muss bei Beispiel 1 eine Belegeinsicht zu den Hausmeisterkosten erfolgen. In Beispiel 2 ist der Einwand des falschen Verteilerschlüssels schon durch den Mietvertrag belegt. Einer Belegeinsicht bedarf es hierzu nicht.

Der Mieter sollte eine Belegeinsicht vornehmen. Diese ist oftmals notwendig, um Einwendungen vorbringen zu können. Wichtig ist auch, dass jedenfalls bei Mietverträgen, die nicht der öffentlichen Förderung unterliegen der Mieter nicht verlangen kann, dass ihm Kopien der Belege übersandt werden. Vielmehr muss der Mieter grundsätzlich den Wohnort des Vermieters bzw. den Sitz seiner Verwaltung aufzusuchen.

IV.

Der Vermieter kann berechtigt sein, zwei oder mehr Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen. Hierzu müssen aber verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Ob im Einzelfall eine Wirtschaftseinheit gebildet werden kann bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Auch abgesehen von der Frage der Zulässigkeit der Bildung einer Wirtschaftseinheit gibt es bei

Betriebskostenabrechnungen viele Fallstricke. Um diese zu vermeiden ist ebenfalls sorgfältige juristische Prüfung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.