

Kosten für Wachschatz sind keine Betriebskosten – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Neubrandenburg (AG Neubrandenburg) vom 21.09.2018, 102 C 220/178

I.

Streitigkeiten über Nachforderungen oder Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gehören zu den Klassikern des Mietrechts. Immer wieder tritt die Frage auf, welche Positionen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abrechenbar sind. Die besprochene Entscheidung des AG Neubrandenburg stellt klar, dass Kosten für Wachschatz keine Betriebskosten sind. Sie gibt auch Anlaß sich mit dem sog. Vorwegabzug zu beschäftigen.

II.

Kläger und Beklagter sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. In dem Gebäude, in welchem sich die Wohnung des Beklagten befindet, sind sowohl Wohneinheiten, wie auch gewerbliche Einheiten enthalten. Der Kläger legte in der Betriebskostenabrechnung des Beklagten auch Kosten die für einen Wachdienst angefallen waren um.

Das AG Neubrandenburg hat die Zahlungsklage des Klägers abgewiesen. Die Kosten für den Wachdienst seien unzweifelhaft durch die Gewerbeeinheiten veranlasst. Daher hätte der Kläger diese Kosten alleine auf die Gewerbeeinheiten umlegen dürfen.

III.

Sind in einem Objekt sowohl Wohneinheiten, als auch Gewerbeeinheiten vorhanden, stellt sich die Frage, ob der Vermieter die angefallenen Betriebskosten einheitlich auf alle Einheiten umlegen darf oder ob er vielmehr die Kosten zunächst zwischen Wohnungen und Gewerbeeinheiten aufteilen muss. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann der Vermieter grundsätzlich die Kosten ohne Trennung auf alle Einheiten umlegen. Der Mieter sei in der Beweislast, zu zeigen, dass die Gewerbeeinheiten nicht mehr hinnehmbare Mehrkosten verursacht haben.

Beispiel: 1. In dem vermieteten Gebäude befinden sich neben Wohneinheiten auch Büros.

2. In dem vermieteten Objekt befindet sich neben Wohneinheiten auch eine Wäscherei.

In Beispiel 1 verursacht das Gewerbe keine übermäßigen Mehrkosten, sodass kein Vorwegabzug notwendig ist. Bei Beispiel 2 sind dagegen die Wasserkosten durch den Wäschereibetrieb so stark erhöht, dass der Vermieter die Wasserkosten trennen muss.

Bezüglich der Kosten eines Wachdienstes spricht sehr viel dafür, dass auch hier ein Vorwegabzug notwendig ist. Typischerweise wird bei einem reinen Wohnhaus nicht die Notwendigkeit bestehen, einen Wachdienst einzustellen. Demgegenüber ist es bei Gewerbeeinheiten schon viel eher notwendig, zum Schutz der Waren etc. einen Wachdienst zu beauftragen.

Allerdings kann im Einzelfall auch bei einem Wohnhaus ein Wachdienst notwendig sein. Sind beispielsweise eine Mehrzahl der Wohnungen im Objekt an ältere Mieter vermietet, kann zu deren Schutz ein Wachdienst notwendig sein, der die Mieter z.B. daran hindert nachts die Wohnungen zu verlassen.

IV.

Sind in einem Mietobjekt sowohl Wohneinheiten, als auch Gewerbeeinheiten vorhanden kann ein sogenannter Vorwegabzug notwendig sein. Die Beweislast hierfür liegt aber bei dem Mieter. Im Einzelfall kann es schwierig sein zu bestimmen, ob ein Vorwegabzug notwendig ist. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

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.