

Vorschläge für den Deutschen Mietgerichtstag Forderungen des AK Geislinger Konvention an die Novelle des Betriebskostenrechts

Auf der Sitzung des letzten Deutschen Mietgerichtstags am 25./26.03.2022 in Dortmund wurden die Mitglieder gebeten, dem Präsidium des Deutschen Mietgerichtstags für eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts zu unterbreiten. Diese könnten dann in gebündelter Form vom Deutschen Mietgerichtstag im Rahmen einer geplanten Expertenanhörung gegenüber dem Bundesjustizministerium vorgebracht werden.



Deutschen Mietgerichtstag. Quelle: Forum des Mietrechts - Deutscher Mietgerichtstag e.V. Foto: Andreas Basler

Dazu Prof. Dr. Andreas Saxinger, Vorsitzender des AG Geislinger Konvention:

1. Im Hinblick auf die am 01.12.2021 in Kraft getretene neue HeizkostenV wird die in § 6a Abs. 1 HeizkostenV gesetzlich vorgegebene Bringschuld der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), soweit entsprechende fernauslesbare Geräte im Gebäude installiert sind, stark kritisiert. Es sollte als Grundsatz festgehalten werden, dass die Mieter grundsätzlich die UVI zu erhalten haben, allerdings sollte die Möglichkeit für die weniger interessierten Mieter bestehen, durch schriftliche Mitteilung auf die Versendung solcher UVI zu verzichten. Als Alternative böte sich an, dass der Versand der UVI nur auf dem digitalen Weg verpflichtend ist. Die Zustellung per Post erscheint anachronistisch und sollte grundsätzlich vermieden werden. Statt – wie vom Gesetzgeber vorgesehen – einer Bringschuld wäre die Einführung einer Holschuld für die Mieter effizienter; die Mieter könnten sich dann die von den Vermietern bereitgestellten UVI selbst herunterladen.
2. Hinsichtlich der Kalt- und Abwasserabrechnung sollte auf Bundesebene eine Regelung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung eingeführt werden. Für Neubauten sehen fast alle Bundesländer die Pflicht zur Installation von Wasserzählern vor. Die Ausnahmen bilden lediglich Bayern, Brandenburg

und Sachsen-Anhalt. Eine verbrauchsabhängige Abrechnungspflicht von Kaltwasser in Bestandsimmobilien existiert aktuell lediglich in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Hier wären bundeseinheitliche Regelungen wünschenswert.

3. Zur betriebskostenrechtlichen Belegeinsicht der Mieter sollte aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Begriff des Originalbeleges hinterfragt werden. Das Urteil des BGH v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20 zur Vorlage von Originalen oder gescannten Dokumenten gegenüber den Mietern wird sehr kritisch gesehen. Der BGH hatte sich in diesem Urteil sehr zurückhaltend zur Möglichkeit der Vorlage von gescannten Dokumenten geäußert; diese solle auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Das Urteil hinterlässt für die Praxis ein großes Maß an Rechtsunsicherheit. Eine gegenüber gescannten Dokumenten derartig kritische Haltung, wie sie in dem Urteil zum Ausdruck kommt, wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Eine Regelung durch den Gesetzgeber wird als sinnvoll erachtet.
4. Nachdem die Rechtsprechung eine erweiterte betriebskostenrechtliche Belegeinsicht zulässt, können Mieter nicht nur die Belege ihrer eigenen Abrechnung einsehen, sondern auch die Verbrauchswerte anderer Mieter oder Daten sonstiger Dritter, z.B. von Hausmeisterverträgen im Hinblick auf die Klärung der Frage, ob und inwieweit die angefallenen Hausmeisterkosten tatsächlich zu den umlegbaren Betriebskosten gehören. Soweit diese Belege personenbezogene Daten dritter Personen beinhalten, wäre eine datenschutzrechtlich klare Regelung wünschenswert. Die neue Vorschrift des § 6b HeizkostenV geht in die richtige Richtung, beschäftigt sich aber nur mit der Beziehung Vermieter – Mieter, nicht hingegen mit den datenschutzrechtlichen Problemen, die sich durch eine erweiterte Belegeinsicht der Mieter und die damit verbundene Einsicht in personenbezogene Daten dritter Personen ergeben.
5. Sonstige Betriebskosten: Eine Erweiterung des Kataloges der Betriebskostenverordnung hinsichtlich der sonstigen Betriebskosten erscheint sinnvoll. Durch klare Definitionen von möglichen sonstigen Betriebskosten würde die Rechtssicherheit gestärkt.
6. Insgesamt sollte der Betriebskostenkatalog in § 2 BetrKV offener gegenüber neuen Technologien gestaltet werden.
7. Der Komplex der Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern beschäftigt immer noch zahlreiche Wohnungsunternehmen. Hier wird eine gesetzgeberische Klarstellung, ob und inwieweit Mietkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen, als sinnvoll erachtet.
- 8.

Der AK Geislinger Konvention wurde Anfang der 2000er Jahre mit dem Ziel gegründet, das Betriebskostenbenchmarking in der Wohnungswirtschaft zu implementieren und dafür die entsprechenden Normen zu entwickeln. Entstanden ist daraus die mittlerweile aus vier Teilen bestehende „Geislinger Konvention“ als Grundlage für das Benchmarking der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Mitglieder des AK Geislinger Konvention sind in erster Linie Verbände und Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft sowie EDV-Plattformen und die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

Dr. Peter Hitpaß / Prof Dr. Andreas Saxinger

4. Norddeutscher Betriebskostentag 2022

17. AUGUST 2022
LÜBECK

