

<h1>Frank Hartmann</h1> <p><b>Rechtsanwalt</b></p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:kanzlei@rae-hartmann.de">kanzlei@rae-hartmann.de</a></p> <p><a href="http://www.fulda-fachanwalt.de">www.fulda-fachanwalt.de</a></p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p><b>Rechtsanwältin</b></p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:heieis@rae-hartmann.de">heieis@rae-hartmann.de</a></p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

## Rechtsprechungsänderung des BGH bei Betriebskostenabrechnungen

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 30. Mai 2018, VIII ZR 220/17, seine bisherige Rechtsprechung zu Betriebskostenabrechnungen bei Abweichungen zwischen der vereinbarten und der tatsächlichen Wohnfläche aufgegeben.

Bislang war eine Flächenabweichung bei der Berechnung von Betriebskosten nur dann maßgeblich, wenn die Abweichung mehr als 10 Prozent betrug. Damit hatte der BGH die Frage der Mietminderung bei einer Flächenabweichung, die ebenfalls erst ab 10 Prozent vorgenommen werden konnte, gleichgesetzt mit der Flächenabweichung bei den Betriebskostenabrechnungen. Hiervon ist der BGH jetzt abgerückt.

Begründet wird diese Rechtsprechungsänderung inhaltlich damit, dass die Abrechnung der Betriebskosten nach objektiven Daten vorgenommen werden müsste und nicht nach den subjektiven Vereinbarungen der Vertragspartner.

Auch wenn bei den Betriebskostenabrechnungen eine absolute Verteilungsgerechtigkeit nicht zu erreichen sei, erfordere eine Gesamtschau eine interessengerechte Verteilung nach einem objektiven Verteilungsmaßstab. Dieser sei die tatsächliche Wohnfläche.

Auch bei der Frage einer Mieterhöhung hatte der BGH schon in seiner Entscheidung am 18. Mai 2015, VIII ZR 266/14, als Berechnungsgrundlage die tatsächliche Wohnfläche angewendet.

So nachvollziehbar die Entscheidung des BGH ist, sie wird neue Probleme aufwerfen.

Denn selbst Sachverständige kommen bei der Berechnung der Wohnfläche einer identischen Wohnung durchaus zu unterschiedlichen Ergebnissen, so dass die bisherige zehnpromzentige Pufferregelung durchaus vorteilhaft und diskussionsmindernd ist.

Und wenn die Betriebskostenabrechnung einer Mietpartei abgeändert werden muss, sind zwingend die Abrechnungen der anderen Wohnungen im Haus ebenfalls falsch und müssen geändert werden, weil sich die Änderung der Wohnfläche einer Wohnung immer auf die Gesamtwohnfläche des gesamten Hauses auswirkt.

Das Leben der Vermieter wird durch diese neue Entscheidung des BGH abrechnungstechnisch nicht leichter.