

Mandanten-Information 1/2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

Neue Betriebskosten- und Wohnflächenverordnung

Am 01.01.2004 sind die neue **Betriebskosten-** und die neue **Wohnflächenverordnung** in Kraft getreten. Sie ersetzen die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung zur Betriebskostenaufstellung (§ 27 der II. BerechnungsVO mit deren Anlage 3) und zur Wohnflächenberechnung (§§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO).

Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) bestimmt abschließend, welche Kosten der Vermieter auf den Mieter umlegen kann. Sie gilt für frei finanzierte wie für geförderte Wohnungen. Dagegen ist der Betriebskostenkatalog der BetrKV für Geschäftsräume und sonstige Räume weder verbindlich noch abschließend, dient aber als Richtschnur.

Die BetrKV übernimmt im Wesentlichen die Regelungen aus dieser alten Berechnungsverordnung. Ausdrücklich aufgenommen wurden jetzt z. B. die **Eichkosten** für Kalt- und Warmwasserzähler, Wärmezähler, Kosten für die Wartung von

Gaseinzelfeuerstätten, Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen u.a.m.

Gemäß § 1 Abs. 1 der BetrKV sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Daraus ergibt sich, dass es sich bei den Betriebskosten nicht um einmalige Zahlungen handelt. Es müssen vielmehr Aufwendungen sein, die in gewisser Regelmäßigkeit wiederkehren. Einen konkreten Zeitraum hierfür sieht der Gesetzgeber nicht vor. Somit kommen auch wiederkehrende Aufwendungen in Betracht, die in längeren Zeiträumen fällig werden als ein Jahr. Dies können zum Beispiel Kosten für das Eichen von Messgeräten sein.

In § 1 Abs. 2 der BetrKV werden die Betriebskosten negativ abgegrenzt von den Verwaltungskosten einerseits sowie den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits. Dies ist im Vergleich zum alten Recht lediglich eine Klarstellung, da die Bewirtschaftungskosten in § 24 Abs. 1 II. BerechnungsVO u. a. nach Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten getrennt definiert wurden. Die bereits nach bisheriger Rechtslage nicht zu den Betriebskosten gehörenden Kostenarten, wie z. B. Kapital- oder Finanzierungskosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln, können ebenfalls weiterhin nicht auf den Mieter umgelegt werden. Arbeitsleistungen des Vermieters dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten angesetzt werden können.

Die Wohnflächenverordnung (WoFIV), die die Berechnung der Wohnfläche regelt, ist unmittelbar nur auf Wohnraum anwendbar, der nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gefördert wird. Auch im Bereich des frei finanzierten Wohnraums wird die Verordnung aber häufig von den Mietvertragsparteien und im Streitfall auch von den Gerichten zur Wohnflächenberechnung herangezogen.

Gegenüber der bisherigen Regelung hat sich vor allem eine wichtige Änderung bei der Anrechnung von Balkonen und Ähnlichen ergeben. Nach § 4 Nr. 4 WoFIV sind die

Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Damit entfällt das Wahlrecht des Bauherrn, das bisher eine frei wählbare Anrechnung bis zur Hälfte ermöglichte.

Keine Rettungskosten bei Ausweichen vor Fuchs

Der BGH hat mit Urteil vom 25.06.2003 – IV ZR 276/02 - über den Ersatz von Aufwendungen bei Ausweichen vor einem Fuchs entschieden.

Der Kläger, der für einen Pkw bei der Beklagten eine Teilkaskoversicherung unterhält, verlangte von dieser Ersatz eines Fahrzeugschadens, der durch das Ausweichen vor einem Fuchs entstanden sein soll.

Der Fahrer des vom Kläger versicherten Pkw befuhr im Winter gegen 20.00 Uhr eine Bundesstrasse. Der Kläger gab an, die Geschwindigkeit habe 80 km/h betragen, als plötzlich ein Fuchs von rechts ins Scheinwerferlicht getreten sei, der die Fahrbahn habe überqueren wollen. Der Fahrer habe gebremst und versucht, nach rechts auszuweichen. Dabei habe er die Kontrolle über das Fahrzeug verloren. Der Pkw kollidierte mit der rechten und der linken Leitplanke erlitt hierbei Schäden, die der Kläger abzüglich eines Selbstbehalts mit 14.000,00 DM bezifferte.

Der BGH und mit ihm die Vorinstanzen, so das OLG Jena, haben die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das OLG Jena unter anderem ausgeführt, dass ein Anspruch auf Rettungskostenersatz voraus setze, dass die Rettungshandlung zur Abwendung des drohenden Schadens objektiv geboten war oder doch vom Versicherungsnehmer bzw. dem handelnden Dritten, der kein Repräsentant des Versicherungsnehmers gewesen sein müsse, ohne grobe Fahrlässigkeit für geboten gehalten werden durfte.

Danach sei das Ausweichen vor einem Tier zur Vermeidung eines Kraftfahrzeugschadens dann objektiv nicht geboten, wenn der Schaden, der vermieden werden solle, in keinem Verhältnis zum Schadensrisiko des Rettungsversuches stehe. Ein Ausweichmanöver, insbesondere bei gleichzeitiger Bremsung, sei mit einem hohen Risiko sowohl für die

Insassen des ausweichenden Pkw, für Personen außerhalb und für das versicherte Fahrzeug verbunden. Deshalb sei das Ausweichen nur vor größeren Tieren wie beispielsweise Wildschwein oder Reh geboten, nicht aber vor kleineren Tieren wie zum Beispiel einem Hasen. Bei kleineren Tieren sei die irrtümliche Annahme, dass ein Ausweichen geboten sei, grob fahrlässig. Dies gelte auch für einen Fuchs. Dem hat sich der BGH in der vorliegenden Entscheidung angeschlossen (zitiert aus NJW 2003, S. 2903, 2904).

Mit freundlichen Grüßen

Pfob
Rechtsanwalt