



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 05. November 2014; AZ: VIII ZR 257/13

Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines korrekten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren.

Der Bundesgerichtshof hatte über die Frage zu entscheiden, ob der Vermieter sich mietvertraglich das Recht einräumen lassen darf, über den Umlageschlüssel zu einem späteren Zeitpunkt nach billigem Ermessen zu entscheiden.

Der BGH hat entschieden, dass dies möglich ist. Er hat dies bereits mit dem Wortlaut des § 556a Abs. 1 BGB begründet, da es sich aus dem Gesetzeswortlaut nicht ergebe, dass eine Angabe des konkreten Umlageschlüssels im Mietvertrag notwendig ist. Es muss nur die Umlage vereinbart werden.

Auch sieht der BGH keinen Verstoß gegen die Regelungen betreffend der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese Regelung sei zwar anwendbar, da der Vermieter den Umlageschlüssel nur nach billigem Ermessen festlegen darf, und damit der Kontrolle des § 315 BGB unterliegt, hat der BGH keine Bedenken gegen die Vereinbarung auch unter Berücksichtigung des Rechtes der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Von dieser Entscheidung nicht umfasst ist eine Regelung, nach welcher der Vermieter den Verteilungsmaßstab ändern kann. Dies darf also nicht verwechselt werden!

