

VIII ZR 19/07 - Kein Anspruch des Vermieters auf Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr"

Dem heute verkündeten Urteil liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagte war bis zum 31. Juli 2003 [Mieterin](#) einer [Wohnung](#) der Klägerin. Mit der Betriebskostenabrechnung vom 19. Mai 2004 verlangte die Klägerin unter anderem Erstattung einer "Nutzerwechselgebühr" in Höhe von 30,74 €, die ihr selbst von dem Abrechnungsunternehmen in [Rechnung](#) gestellt worden war.

Das [Amtsgericht](#) hat die Beklagte zur [Zahlung](#) dieses Betrags verurteilt. Auf die vom [Amtsgericht](#) zugelassene Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insoweit abgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass es sich bei den Kosten des Nutzerwechsels nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um – nicht umlagefähige – Kosten der Verwaltung handelt. Nach dem Gesetz sind unter Betriebskosten nur solche Kosten zu verstehen, die dem [Vermieter](#) durch das Eigentum an dem [Grundstück](#) oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz [2 BGB](#)). Die "Nutzerwechselgebühr" fällt in einem Mietverhältnis aber nicht in wiederkehrenden, periodischen Zeiträumen an, sondern lediglich einmal, nämlich im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters. Damit hat der [Vermieter](#) die Kosten des Nutzerwechsels zu tragen, sofern die Parteien keine anderweitige vertragliche Regelung getroffen haben.

Urteil vom 14. November 2007 - [VIII ZR 19/07](#); BGH PM 172/2007

AG Görlitz - Urteil vom 17. Februar 2006 - 5 C 371/05 ./.

LG Görlitz - Urteil vom 15. Dezember 2006 - 2 S 39/06