

Betriebskosten sind keine Nebenkosten

SERIE Formulierungsfehler bei den Betriebskosten werden für Vermieter teuer.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Nach dem Gesetz trägt der Vermieter die Lasten der Mietsache, was bedeutet, dass der Vermieter auch die Betriebskosten trägt. Lediglich nach der Heizkostenverordnung gibt es eine zwingende Regelung, wonach Heizkosten und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Der Vermieter muss also die Umlage der Betriebskosten ausdrücklich vereinbaren. Ansonsten sind die Betriebskosten Teil der Miete und Kostensteigerungen können an den Mieter nicht weiter gegeben werden.

Vermieter müssen nur auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) verweisen. Nach der Rechtsprechung genügt der bloße Verweis, um bis zu 17 Kostenpositionen umzulegen. Dies betrifft die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), die Kosten der Wasserversorgung, die Kosten der Entwässerung, die Heiz- und Warmwasserkosten, die Kosten des Betriebs eines Aufzugs, die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, die Kosten der Gebäudereinigung oder Ungezieferbekämpfung, die Kosten der Gartenpflege, die Kosten der Beleuchtung, die Kosten der Schornsteinreinigung, die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die Kosten für den Hauswart, die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder eines Breitbandkabelnetzes und die Kosten des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege. Sonstige Betriebskosten müssen im Vertrag im Einzelnen aufgezählt werden, wenn sie umzulegen sind.

Bei der Mietstruktur muss der Vermieter sich entscheiden, ob er eine Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale vereinbart. Meist empfehlenswert ist die Betriebskostenvorauszahlung. Dabei zahlt der Mieter als Abschlag lediglich die Vorauszahlung. Jährlich muss der Vermieter abrechnen. Vorteil ist, dass Kostensteigerungen weitergegeben werden können. Bei der Betriebskostenpauschale wird ein entsprechender Fixbetrag bezahlt, der aus Sicht des Vermieters deckend sein sollte. Um Steigerungen weiter geben zu können, muss ein



entsprechender Erhöhungsvorbehalt neben der Pauschale vereinbart werden. Vorteil ist, dass der Vermieter sich die Betriebskostenabrechnung erspart. Aber Achtung: Dort wo die Heizkostenverordnung gilt, ist der Vermieter ohnehin zu einer Betriebskostenabrechnung gezwungen, sodass dies selten ein Vorteil ist.

Achtung Falle 1: Vereinbarung zur Betriebskostenumlage fehlt

Eine Todsünde des Vermieters. Der Vermieter muss nun die Betriebskosten selbst tragen. Lediglich im Bereich der Heizkostenverordnung oder wenn zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung übergegangen wird, hat der Vermieter noch eine Chance. In diesem Fall muss er darlegen, welche Kosten innerhalb der Miete auf diesen Bereich entfallen. Er kann dann zukünftig diesen Betrag als Vorauszahlung ausweisen und muss entsprechend Betriebskosten abrechnen.

Achtung Falle 2: Aufzählung einzelner Betriebskostenpositionen

Vermieter neigen dazu, beispielhafte Aufzählungen der Betriebskosten vorzunehmen. Nach der Rechtsprechung führen Aufzählungen wie „Grundsteuer, Wasser, Heizung, usw.“ nur dazu, dass die genannten Positionen umgelegt werden. Die restlichen Positionen, die mit „usw.“ abgedeckt werden sollten, werden nicht umgelegt.

Achtung Falle 3: Bezeichnung als „Nebenkosten“

Vermieter erwähnen in Verträge häufig lapidar „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ oder „die üblichen Nebenkosten“ oder „alle anfallenden oder öffentlichen und privaten Kosten“. Derartige Vereinbarungen sind nach der Rechtsprechung ungenau und deshalb unwirksam. Es gibt keinen gesetzlich definierten Begriff der „Nebenkosten“. Folge ist, dass der Vermieter die Betriebskosten nicht umlegen kann mit Ausnahme der Heizkostenverordnung.

Achtung Falle 4: Sonstige Betriebskosten

Vermieter glauben, weil unter Nr. 17 der Betriebskostenverordnung „Sonstige Betriebskosten“ genannt sind, dass hier quasi als „Auffangtatbestand“ alles abgerechnet werden kann, was ansonsten noch anfällt. Sofern tatsächlich Betriebskosten entstehen, müssen diese bei „Sonstigen Betriebskosten“ im Rahmen des Mietvertrages im Einzelnen aufgezählt werden, beispielsweise Dachrinnenreinigung, Pförtnerdienste, Elektrocheck. Wird dies versäumt, sind keine sonstigen Betriebskosten umgelegt.

Achtung Falle 5: Ungenaue Bezeichnung Vorauszahlung/Pauschale

Häufig verwechseln Vermieter die Begriffe „Pauschale“ und „Vorauszahlung“. Wenn im Mietvertrag keine klare Regelung vorliegt, kann der Vermieter statt der gewünschten Vorauszahlung mit späterer Abrechnung nur eine Pauschale vereinbart haben. Folge ist, dass keine Abrechnung möglich ist mit fatalen Konsequenzen. Die Begriffe „Vorauszahlung“ und „Pauschale“ bewusst und richtig einsetzen.

Achtung Falle 6: Eigentumswohnungen

Vermieter müssen bei der Vermietung von Eigentumswohnungen darauf achten, dass der Umlageschlüssel innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit dem Umlageschlüssel des Mietvertrages überein-

stimmt. Ansonsten hat der Vermieter das Problem, dass er die Abrechnung der Hausverwaltung hinsichtlich der umlagefähigen Betriebskosten nicht einfach „durchstellen“ kann. Er ist gezwungen, den im Mietvertrag vereinbarten Schlüssel zu verwenden.

→ Merke: Vermieter dürfen eine Betriebskostenvereinbarung im Mietvertrag niemals versäumen. Sinnvoll ist ein Verweis oder die Beifügung des Betriebskostenkatalogs der Betriebskostenverordnung. Die Mietstruktur ist zu beachten. Die Vereinbarung einer Vorauszahlung oder Pauschale ist einzelfallabhängig.

UNSER RECHTSEXPERTE

Dr. Andreas Stangl, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

→ Kontakt: Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.

MIETRECHTSBEGRIFFE

Begriff	Inklusivmiete (Bruttowarm)	Teilklausivmiete (Bruttokalt)	Nettomiete (Nettokalt)
Mietstruktur	Miete ausschließlich aller Betriebskosten	Miete einschließlich eines Teils der Betriebskosten, meist die „kalten“ Betriebskosten	Miete ohne Betriebskosten
Vorauszahlung/Pauschale	Entfällt	Heizung + Warmwasser (Hauptfall)	Heizung + Warmwasser + übrige Betriebskosten
Anmerkung	Nachteilig für Vermieter, – weil kein Anreiz zum Sparen – weil Mieterhöhungsmöglichkeit geschmälert	Nachteilig für Vermieter, weil teilweise gleiche Nachteile wie bei Inklusivmiete. Vorteilhaft, sofern Abrechnungsaufwand minimiert werden soll	Vorteilhaft für Vermieter