

Miete: Betriebskosten entstehen laufend

SERIE Unser Rechtsexperte erläutert heute, wofür eigentlich der Vermieter den Mieter zur Kasse bitten darf.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Der Begriff der Betriebskosten ist gesetzlich definiert. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen und so weiter laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Die Betriebskosten können sowohl positiv als auch negativ bestimmt werden.

Bei Wohnraum verweist das Gesetz auf die Betriebskostenverordnung (BetrkV). Positionen, die in der BetrKv als Betriebskosten genannt sind, sind umlagefähig. Kosten-Positionen, die dort ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet sind, können nicht umgelegt werden. Dies betrifft insbesondere Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

Nur ausnahmsweise sind Verwaltungskosten umlagefähig, beispielsweise die Kosten für die Verbrauchserfassung und Kostenverteilung bei der Heizkostenverordnung. Dies aber auch nur deshalb, weil diese Positionen ausdrücklich als umlagefähig ausgewiesen werden.

Betriebskostenpositionen müssen tatsächlich und laufend entstehen. Fiktive Betriebskostenpositionen können, außer für die Inrechnungstellung des eigenen Aufwands, nicht abgerechnet werden. Betriebskosten müssen auch laufend entstehen, das heißt periodisch. Ein bloßes Einmal-Ereignis wie eine Sperrmüllaktion in einem Mietobjekt ist daher nicht ausreichend, obwohl die Müllentsorgung auch bei der BetrKv genannt ist. Selbst Preisnachlässe und Rabatte sind an den Mieter weiterzugeben.

Diese Definition des Betriebskostenbegriffs sagt noch nichts darüber aus, ob die einzelne Position auf den Mieter im konkreten Mietvertrag auch umgelegt werden kann. Dies setzt voraus, dass der Vermieter im Mietvertrag die Umlage der Betriebskosten auch vereinbart hat. Die BetrKv gibt quasi lediglich den maximalen Rahmen vor, der umlagefähig ist. Der Mietvertrag füllt diesen Rahmen und schafft die Grundlage, dass die einzelne Position gegenüber dem Mieter abgerechnet werden kann.

Der Vermieter muss bei der Vertragsgestaltung darauf achten, dass er bei der Umlage der Betriebskosten auf die BetrKv verweist oder diese als Anlage anfügt. Soweit über die dort aufgeführten Betriebskostenpositionen weitere Sonstige Betriebskosten auftreten, so müssen diese im Mietvertrag ausdrücklich aufgeführt werden.

Achtung Falle 1: Aufzählung von Positionen

Vermieter neigen dazu, nur beispielhaft bestimmte Positionen aufzuzählen und diese dann mit Hinweisen wie „usw.“ oder „insbesondere“ zu bezeichnen. Damit glauben viele Vermieter, haben sie das Notwendige getan und es können noch weitere Betriebskosten umgelegt werden. Dies ist unzutreffend. Die beispielhafte Aufzählung derartiger Positionen führt dazu, dass nur die aufgezählten Positionen umgelegt werden können (siehe Beispiele).

Achtung Falle 2: Wiedergabe der BetrKv

Es wird zwar die BetrKv im Vertrag übernommen, aus Platzgründen oder aus Bequemlichkeit dieser Katalog aber verkürzt. Dies hat zur Folge, dass die gekürzten Positionen nicht umla-

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



fähig sind. In diesen Fällen ist es besser, schlicht auf die BetrKv zu verweisen. Allenfalls statthaft wäre es, auf die BetrKv zu verweisen und die dortigen Überschriften für die einzelnen Betriebskostenpositionen (ohne Änderung) aufzuzählen.

Achtung Falle 3: Selbstbeschränkung

Viele Vermieter glauben, sie können den Betriebskosten-Kanon der Betriebskostenverordnung einschränken, weil derzeit diese Positionen nicht anfallen. Dies sollte aber nicht hindern, sämtliche Positionen der BetrKv umzulegen.

Auch wenn die einzelne Betriebskostenposition augenblicklich nicht anfällt, kann es doch in der Zukunft der Fall sein, dass beispielsweise doch noch ein Hausmeister eingestellt oder ein Aufzug eingebaut wird. Fehlt die Umlagevereinbarung, wird es schwierig, diese Positionen umzulegen. Hierzu würde es wieder einer gesonderten Regelung bedürfen oder einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag, dass neue Betriebskosten ebenfalls umgelegt werden können.

Einfacher ist es, von vornherein den maximalen Umfang umzulegen. Wenn einzelne Positionen nicht abgerechnet werden, hindert dies nicht, später bei Anfallen dieser Positionen dies dennoch zu tun.

→ **Merke:** Die Betriebskostenverordnung ist der maximale Rahmen im Wohnraummietrecht, der umlagefähig ist. Die Betriebskostenverordnung ersetzt aber nicht eine entsprechende Umlagevereinbarung im konkreten Mietvertrag. Ohne Vereinbarung sind Betriebskosten gegenüber dem Mieter nicht abrechenbar.

RICHTIG UND FALSCH

- ▶ **Beispiel 1:** „Der Mieter übernimmt alle Nebenkosten.“ – falsch
- ▶ **Beispiel 2:** „Der Mieter trägt die Kosten gem. Bescheid der Stadt/Gemeinde für das jeweilige Abrechnungsjahr.“ – falsch
- ▶ **Beispiel 3:** „Der Mieter trägt alle mit dem Mietobjekt verbundenen Betriebskosten.“ – falsch
- ▶ **Beispiel 4:** „Neben der Nettomiete sind derzeit monatlich folgende Betriebskosten nach Art und Umfang der §§ 1, 2 BetrKv, die diesem Mietvertrag als Anlage beigefügt ist, sowie nachfolgende sonstige Betriebskosten (konkrete Aufzählung der sonstigen Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKv) zu tragen durch Vorauszahlung für: Heizungs- und Warmwasserkosten (in €); übrige Betriebskosten (in €). Beide Beträge können bei der Jahresabrechnung miteinander verrechnet werden.“ – richtig

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.