



Nr.3 vom 18.01.2017



in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Vereinbarung von Betriebskosten

Nachdem meine Tante verstorben ist, habe ich eine 2-Zimmerwohnung in Perlach geerbt. Für diese Wohnung muss ich nun zum ersten Mal eine Betriebskostenabrechnung erstellen. Bei der Durchsicht des Vertrages stellte ich fest, dass lediglich vereinbart ist „...die Betriebskosten trägt der Mieter“. Reicht diese Klausel aus, um eine Abrechnung zu erstellen, will Frau Hiobs wissen.



RAIN Martina Westner
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Vereinbarungen in Mietverträgen, die den Mieter wirksam zur Tragung von Betriebskosten verpflichten sollen, bedürfen einer eindeutigen Formulierung. Klauseln, wonach der Mieter „Nebenkosten“, „Grundbesitzerabgaben“ oder „Wasser/ Müll u.s.w.“ zu tragen hat, sind jedenfalls nicht eindeutig genug, um sämtliche Betriebskosten weiter geben zu können. Fraglich ist auch, ob eine Umlagevereinbarung nur dann wirksam ist, wenn sie eine Aufzählung sämtlicher Betriebskosten enthält, oder ob eine Verweisung auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV) ausreicht. Nach früherer Auffassung des BGH genügte es, wenn auf eine Rechtsverordnung verwiesen wird, in der die Betriebskosten aufgezählt und somit definiert sind. Eine separate Auflistung im Mietvertrag ist nicht erforderlich.

Vorliegend enthält die Umlagevereinbarung Ihres Mietvertrages aber gerade keinen Hinweis auf die Betriebskostenverordnung, so dass fraglich ist, ob die Klausel hinreichend bestimmt ist. Mit einer aktuellen Entscheidung ist der BGH sogar noch weiter gegangen und hat festgestellt, dass Umlagevereinbarungen auch dann ausreichend klar sind, wenn eine Verweisung auf den Katalog der Betriebskostenverordnung fehlt (U.v.10.2.2016, VIII ZR 137/15). Der Begriff der Betriebskosten ist, so der BGH, seit vielen Jahrzehnten durch Rechtsverordnung definiert. Die Verwendung dieses Begriffs lässt daher eine eindeutige Auslegung und inhaltliche Bestimmung der Kostenarten zu.

Sie können daher sämtliche in § 2 der Betriebskostenverordnung aufgeführten und in der Wohngeldabrechnung enthaltenen Kostenpositionen auf Ihre Mietpartei umlegen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

