

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Umlage „Sonstiger Betriebskosten“ auf den Mieter

Frage: Ich habe dem neuen Mieter meiner Eigentumswohnung die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 geschickt. Im Mietvertrag ist eine Nettomiete mit einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ vereinbart. Nun wendet er ein, er müsse die in der Abrechnung enthaltenen Kosten der „RWA-Rauchabzugsanlage“, die Kosten der „Wartung Duplexparker“ sowie die Kostenposition „Wartungskosten“ nicht bezahlen. In der Jahresabrechnung der WEG-Hausverwaltung sind diese Kosten aber als umlagefähig ausgewiesen. Hat mein Mieter Recht?



**RA Bernhard
Stocker**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: Die Kosten der RWA-Rauchabzugsanlage sowie die Wartungskosten für einen Duplexparker sind auf den Mieter umlagefähig. Sie sind mit der Vereinbarung einer Vorauszahlung auf die „Betriebskosten“ jedoch nicht automatisch auf den Mieter umgelegt. Der Begriff „Betriebskosten“ umfasst zunächst die Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 1 – 16 Betriebskostenverordnung (BetrKV), z.B. Wasserversorgung, Entwässerung, Versicherungen oder Hausmeister. Als „Sonstige Betriebskosten“ gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV müssen die vom Mieter beanstandeten Kostenarten „RWA-Rauchabzugsanlage“ und „Wartung Duplexparker“ im Mietvertrag genau bezeichnet ausdrücklich auf den Mieter umgelegt sein. Ist dies nicht der Fall, muss Ihr Mieter diese Kosten nicht bezahlen. Unter die „Sonstigen Betriebskosten“ fallen z.B. auch die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder, die turnusmäßige Prüfung oder Erneuerung des Lösch- oder Druckmittels von Feuerlöschgeräten, die Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage, z.B. einer Elektroanlage, sowie die Kosten für die regelmäßige Reinigung der Dachrinnen. U.U. kann die Umlage einzelner „Sonstiger Betriebskosten“ auch durch stillschweigende Vereinbarung aufgrund jahrelanger Zahlung seitens des Mieters erfolgt sein. Betriebskosten, die in der Abrechnung lediglich als „Wartungskosten“ ausgewiesen sind, können unter dieser Bezeichnung nicht auf den Mieter umgelegt werden. Sie lässt nicht erkennen, welche Kosten sich dahinter verbergen. Sie sollten sich daher künftig von der WEG-Hausverwaltung das Kontenblatt für diese Position übersenden lassen. Aus diesem geht hervor, für welche Leistungen die „Wartungskosten“ konkret angefallen sind. Nicht selten sind darin auf den Mieter umgelegte Kosten mit enthalten. Das Gleiche gilt für die in WEG-Jahresabrechnungen häufig ausgewiesene Position „Sonstige Betriebskosten“. Darin ggf. enthaltene umlagefähige Betriebskosten können unter dieser Bezeichnung in der Betriebskostenabrechnung ebenfalls nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

