

Betriebskosten

- Ein Wegweiser für Vermieter -

Dr. Andreas Stangl



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. Betriebskosten, Begriffsbestimmung und Abgrenzung**
- 2. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**
- 3. Bedeutung und Anwendungsbereich BetrKV**
- 4. Mietvertragsgestaltung**
- 5. Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenpositionen**
- 6. Betriebskostenabrechnung**
- 7. Verjährung, Verwirkung**
- 8. Heizkostenverordnung**
- 9. Zusammenfassung**

Betriebskosten

- Begriffsbestimmung und Abgrenzung -

Grundlagen

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter die Grundstückslasten zu tragen, also auch alle Betriebskosten. Diese Regelung ist allerdings nicht zwingend. Der Vermieter kann im Rahmen des Mietvertrages sowohl durch Individualvereinbarungen, als auch Formularvereinbarungen Betriebskosten/Nebenkosten umlegen.

Bei der **Wohnraummiete** hat der Gesetzgeber in den §§ 556, 556a und 560 BGB Rechtsgrundlagen für die Vereinbarung, Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten geschaffen.

Bei der **Geschäftsraummiete** gelten diese Regelungen nicht, da § 578 BGB nicht auf diese Vorschriften verweist.

Grundlagen

Nebenkosten (keine Definition im Gesetz/Sprachgebrauch)	
Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB; § 1 Abs. 1 BetrKV)	Alle Zahlungen neben Nettokaltmiete (strittig) - Verwaltungskosten - Instandhaltung – Instandsetzung

Grundlagen

Der Begriff der „**Nebenkosten**“ ist im Gegensatz zum Begriff „Betriebskosten“ mangels gesetzlicher Definition nicht eindeutig.

Meinung 1: (eng)

Vereinzelte werden unter dem Begriff der Nebenkosten alle neben der Miete anfallenden regelmäßigen Kosten gemeint, mit den Betriebskosten alle Kosten mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten (Heizkosten).

Meinung 2: (weit)

Nach anderer Auffassung werden unter den Nebenkosten alle finanziellen oder geldwerten Leistungen des Mieters verstanden, die über die Nettokaltmiete hinausgehen.

Fakt ist, dass der Begriff „Nebenkosten“ auslegungsbedürftig, damit regelungsbedürftig ist.

Grundlagen

Rechtsquelle	Wohnraum	Geschäftsraum
BetrKV	+	-
HeizkostenV	+	+

Grundlagen: „Begriff Betriebskosten“

Definition Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV:

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“

Bestimmung Betriebskosten	
positiv	negativ
- ausdrücklich genannt - ausdrücklich ausgeschlossen	- Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten

Grundlagen: „Begriff Betriebskosten“

MERKE:

Betriebskosten sind nur solche Kosten, die

Bezug zur Mietsache + laufend + tatsächlich

entstehen.

Folge:

- Keine Kosten ohne Bezug zur Mietsache
- Keine Einmalereignisse, gewisse Regelmäßigkeit der Entstehung
- Keine Voraus- oder Abschlagszahlungen maßgeblich, Berücksichtigung von Preisnachlässen und Rabatten

Betriebskosten / Begriffsbestimmung / Abgrenzung

Entscheidung: „Begriff Betriebskosten“

Betriebskosten bei öffentlich zugänglichen Freiflächen?

Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs.1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist („Wohnpark am See“ nicht eingezäunt). Liegt eine derartige Widmung zu Gunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage des Vermieters angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden.
BGH IMR 2016, 143 (Leitsatz 1)

Entscheidung: „Begriff Betriebskosten“

Betriebskosten sind nur solche Kosten, die laufend entstehen.
Wann eine laufende Entstehung angenommen werden kann, ist streitig.

Zwischenzeitlich hatte der BGH Gelegenheit, sich zu dieser Frage zu äußern. Danach ist das Merkmal „laufend entstehen“ jedenfalls dann erfüllt, wenn die Aufwendungen regelmäßig im Abstand von 4 Jahren anfallen.

Auch bei Tankreinigung (alle 5 – 7 Jahre) und Sperrmüllkosten hatte der BGH keine Bedenken. Dies soll bei Sperrmüll sogar dann gelten, wenn Nichtmieter den Müll rechtswidrig auf dem Gelände entsorgen.

BGH IMR 2010, 132

Gleichgültig welchen Turnus man ansetzt, ist Voraussetzung auf jeden Fall eine gewisse Regelmäßigkeit der Entstehung der jeweiligen Kosten. Kosten einer nur einmaligen Maßnahme aus einem bestimmten Anlass sind deshalb niemals Betriebskosten.

BGH InfoM 2010, 119

Betriebskosten / Begriffsbestimmung / Abgrenzung

Entscheidung: „Begriff Betriebskosten“

Betriebskosten auch bei Verursachung durch Dritte?

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks („Wohnpark am See“ nicht eingezäunt) setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind. BGH IMR 2016, 143 (Leitsatz 2)

Entscheidung: „Eigenleistungen als Betriebskosten“

In § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV heißt es seit 01.01.2004:

„Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten 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.“

Entscheidung „Drittunternehmerangebot“

Kann der Vermieter Eigenleistungen nach Drittunternehmerangebot abrechnen?

Der Vermieter kann mit eigenen Arbeitskräften erbrachte Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Nettokosten eines Drittunternehmens abrechnen; vgl. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlich aufgewendeten Eigenpersonalkosten niedriger sind. Es genügt, wenn der Vermieter ein auf Grundlage eines detaillierten LV abgegebenes Angebot eines Drittunternehmers vorlegt, das nach Einholung mehrerer Angebote das günstigste ist.
BGH IMR 2013, 50

Entscheidung „Drittunternehmerangebot“

HINWEIS 1:

Diese Entscheidung des BGH zu Eigenleistungen ermöglicht es auf einfache Art und Weise, die streitträchtige Ermittlung der Eigenleistungen und Darstellung umlagefähiger und nicht umlagefähiger zu vermeiden.

HINWEIS 2:

Das Angebot dient dabei als Nachweis des Aufwandes, wobei der Vermieter auch die von der jeweiligen Leistungsbeschreibung erfassten Leistungen tatsächlich erbringen muss, ansonsten muss er sich im selben Umfang wie ein Fremdunternehmer Kürzungen gefallen lassen.

1. Betriebskosten, Begriffsbestimmung und Abgrenzung
2. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz
3. Bedeutung und Anwendungsbereich BetrKV
4. Mietvertragsgestaltung
5. Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenpositionen
6. Betriebskostenabrechnung
7. Verjährung, Verwirkung
8. Heizkostenverordnung
9. Zusammenfassung

Wirtschaftlichkeits- grundsatz

Übersicht

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz	
Vertragstyp	Grundlage
Wohnraum	§§ 556 Abs. 3, 560 Abs. 5 BGB
Geschäftsraum	§ 242 BGB

Definition

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die auf Treu und Glauben beruhende vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der – nach entsprechender Vereinbarung – vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein vertretbares bzw. angemessenes Kosten- / Nutzenverhältnis Rücksicht zu nehmen.

(BGH IMR 2011, 404; BGH IMR 2010, 522; BGH IMR 2008, 40).

Maßgeblich ist damit der Standpunkt eines „vernünftigen Vermieters“, der ein **„vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis“** im Auge behält.