

Alles über Betriebskosten

I. Was sind Betriebskosten?

Der Begriff der Nebenkosten an sich ist nicht definiert. Der Begriff Nebenkosten kann im weitesten Sinne verstanden werden. Gemeint sind alle Zahlungen, die ein Mieter neben der Grundmiete zu erbringen hat, wobei vorwiegend auf regelmäßige Leistungen abgestellt wird. Den Nebenkosten sind also z.B. Betriebskosten, aber auch das Umlageausfallwagnis, gesonderte Vergütungen oder Zuschläge zuzuordnen.

Wesentlicher Teil der Nebenkosten sind die Betriebskosten. Die Definition der Betriebskosten findet sich in § 1 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Diese Verordnung hat seit dem 01.01.2004 die früheren Vorschriften der II. Berechnungsverordnung, hier insbesondere § 27 der II. BV und die dortige Anlage 3 abgelöst. § 1 BetrKV regelt Folgendes:

1.

„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. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder 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.

2.

Zu den Betriebskosten gehören nicht:

2.1. Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten).

2.2. Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).“

§ 2 der BetrKV folgt sodann mit der aus Anlage 3 zu § 27 II. BV bekannten Aufstellung einzelner Betriebskostenarten und der Definition der dort als Betriebskosten zählenden Kosten.

Zunächst sind Betriebskosten also Allgemeinkosten, die laufend entstehen, die im Übrigen durch das Eigentum oder das Erbbaurecht selbst, oder aber durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes, des Gebäudes usw. entstehen. Die Betriebskostenverordnung legt weiter fest, dass auch Eigenkosten ansetzbar sind, mit einem Betrag, wie sie auch ein normaler Dritter in Rechnung stellen würde, allerdings ohne Umsatzsteuer. Es können also insoweit nur Nettokosten umgelegt werden. Abgegrenzt wird in § 1 BetrKV diese Kostenart zu den nicht als Betriebskosten zählenden Kostenarten, nämlich den Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten sowie den Verwaltungskosten. Diese stellen Eigentümerkosten dar und sind jedenfalls im Wohnraummietverhältnis auf einen Mieter nicht umlagefähig. Im Einzelfall ist die Abgrenzung schwierig, ein weiteres Merkmal für die Betriebskosten ist u.a. auch, dass sie wiederkehrend auftreten, und zwar in regelmäßigen Abständen. Regelmäßig bedeutet zwar nicht zwingend jährlich, aber doch in einem gewissen Turnus.

Treten Kosten also nur einmalig auf oder durch eine besondere Belastung in einer Ausnahmesituation, handelt es sich hierbei nicht um Betriebskosten, sondern um Instandsetzungskosten oder Ähnliches, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Allgemein lässt sich sagen, dass Betriebskosten dann entstehen, wenn es objektbezogene Kosten sind und wenn es Kosten der ordentlichen Bewirtschaftung sind.

Nicht gedeckt durch den Begriff der Betriebskosten sind, wie § 1 Abs. 2 BetrKV ausweist, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, natürlich aber auch Kapitalkosten, die dort gar nicht genannt sind.

Dieses Prinzip wird im Rahmen des Wohnraummietrechtes nur bei der Möglichkeit durchbrochen, dass der Vermieter gemäß § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung und gemäß des Kataloges in § 2 BetrKV bei Einzelwasserzählern auch die Kosten der Ablesung und Aufteilung umlegen darf. Streng genommen handelt es sich hier auch um Eigentümerkosten, die jedoch in den entsprechenden Verordnungen ausdrücklich als umlagefähig benannt sind.

Im Gewerberaummietrecht können bei klarer Vereinbarung im Vertrag nahezu alle Kostenarten umgelegt werden. Es ist möglich, Verwaltungskosten umzulegen, es ist möglich, Management-Kosten umzulegen, selbstverständlich kann der Mieter auch über die Betriebskosten an der anteiligen Instandhaltung der Gebäudeinfrastruktur beteiligt werden. Die starren Begrenzungen des Wohnraummietrechtes gelten nicht. Solange die Umlage selbst klar und deutlich vereinbart ist, also der Mieter nicht überrascht wird von den Kosten, die auf ihn zukommen, sind nahezu keine Grenzen gesetzt.

Zu den umlagefähigen Kosten zählen auch z.B. Doorman-Service-Kosten, Bewachungskosten oder andere Servicekosten. Auch ist es im Gewerberaum möglich, im weit größeren Umfang verschiedene Verteilerschlüssel zu gebrauchen, um in komplizierten Gewerbestrukturen eine möglichst sachgerechte Umlage von Betriebskosten zu gewährleisten.

Letztlich gelten bei Gewerberaum auch die starren Abrechnungsfristen nicht, die das Gesetz zwischenzeitlich für die Abrechnung von Betriebskosten im Wohnraummietrecht vorsieht.

Einzelne Betriebskostenarten gemäß § 2 BetrKV:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes, namentlich Grundsteuer:

Maßgeblich ist, dass die öffentliche Last, die umgelegt wird, auf dem Grundstück selber ruhen muss. Deshalb sind z.B. auch Deichabgaben und Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden umlagefähig, die Beitragspflicht von Mitglieder der Wasser- und Bodenverbände liegt also öffentliche Last auf den Grundstücken (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 20.04.2000, Aktenzeichen 307 S 14/00). Diese Ziffer hat eine Auffangfunktion. Werden öffentliche Gebühren ausgelöst, die einer anderen Betriebskostenposition zugeordnet werden können, gilt diese als speziellere Position (vgl. z.B. Sielgebühren). Die Steuer darf grundsätzlich in voller Höhe umgelegt werden. Problematisch kann dies dann sein, wenn Wohnraum oder Gewerbeflächen in WEG umgewandelt werden. Hier ist zu beobachten, dass nach Aufteilung in WEG die den einzelnen Miteigentumsanteilen und Wohnungs-/Teileigentumsrechten zugeordnete Grundsteuer höher ist als die entsprechende Gesamtgrundsteuer des alten Einheitsgebäudes. Dies erfolgt durch Zurechnung gemäß §§ 10, 11 Grundsteuergesetz.

Es wird vertreten (Langenberg, Betriebskostenrecht, 3. Aufl., Rdnr. A 35), dass die erhöhte Grundsteuer erst dann umgelegt werden darf, wenn die jeweilige Einheit veräußert worden ist und der neue Eigentümer als Vermieter in die Verträge eingetreten ist. Zuvor soll der Mieter nur verpflichtet sein, den Anteil der ursprünglichen Grundsteuer zu tragen. Dies begründet Langenberg damit, dass der aufteilende Eigentümer die Erhöhung der Grundsteuer zu vertreten hat, insbesondere wenn er nicht gleich veräußert, sondern eine so genannte „Vorratsaufteilung“ vornimmt.

Hier sind die Grenzen fließend, für den Bereich des Dachgeschossausbaues vertritt Langenberg die gegenteilige Auffassung, dass dann auch die volle neue erhöhte Grundsteuer umgelegt werden kann. Eine Nichtumlage der Grundsteuer für aufgeteilte Wohnungen nach WEG kommt nur dann in Betracht, wenn tatsächlich keinerlei Verkaufsbemühungen entstehen, sondern der aufteilende Eigentümer ohne Not und über viele Jahre aufgeteilt hat und die Wohnungen/Gewerbeflächen sämtlichst behält. Es ist dann zu einer willkürlichen, ausschließlich im Interesse des Eigentümers liegenden Erhöhung der Grundsteuer gekommen, die er deswegen zu Recht nicht auf den Mieter weiter belasten kann. Anders muss der Fall jedoch dann eingestuft werden, wenn Verkaufsbemühungen bestehen und der Abverkauf oder die Vermarktung der Wohnungen gewisse Zeit in Anspruch nimmt.

Bei Gewerberaummietverhältnissen stellt sich gelegentlich das Problem, dass zunächst nur ein Grundsteuerbescheid für das unbebaute Grundstück vorliegt. Erst Jahre später kommt dann ein geänderter Grundsteuerbescheid, der sich auf das bebaute Grundstück bezieht und in der Regel erhebliche Nachzahlungen auch für die Vergangenheit enthält. Eine Umlage ist nur bei entsprechender Vereinbarung möglich, wobei dann weiter fraglich ist, ob dies bereits für die erste Anpassung der Grundsteuer oder erst für folgende Anpassungen gilt (vgl. OIG Hamm ZMR 86, 198). Im Zweifel ist zu raten, eine ausdrückliche Vereinbarung in den Vertrag aufzunehmen und dort auch klarzustellen, dass der Mieter verpflichtet ist, auch die Kostensteigerung der erstmaligen Änderung der Grundsteuer zu tragen.

2. Die Kosten der Wasserversorgung

3. Die Kosten der Entwässerung

Interessant bei diesen Kostenarten ist im Wesentlichen die Frage der Umlage von Zählerkosten. Nach der Ziffer 2 des Betriebskostenkataloges ist es möglich, die Kosten des Zählers sowie dessen Verwendung, Abrechnung, Aufteilung der Kosten umzulegen. Nach der Rechtsprechung ist es sogar zulässig, die Kosten des Austausches eines abgelaufenen Zählers umzulegen, jedenfalls dann, wenn der Zähler nicht defekt ist, sondern wegen abgelaufener Eichfrist getauscht werden muss. Der Eigentümer muss sich dann lediglich die Kosten der ersparten Eichgebühren abziehen lassen (vgl. AG Koblenz, DWW 1996, 252).

Bei den Entwässerungskosten fallen vor allem die so genannten Kanal- oder Sielgebühren an. Streitig ist die Frage, ob auch Kosten für Oberflächenabwasser, z.B. Regenwasser von Grundstücks- oder Dachflächen, umgelegt werden können. Für die Umlagefähigkeit kommt es nicht darauf an, ob die Gebühren einheitlich als Sielgebühren abgerechnet werden oder die Abrechnung getrennt nach verschiedenen Abwasserarten durchgeführt wird. In der Betriebskostenverordnung zu Ziffer 3 Entwässerung ist ausdrücklich die Haus- und Grundstücksentwässerung genannt, so dass alle Arten der Abwasserkosten hierunter gerechnet werden können.

Umlagefähig sind letztlich auch dann die entsprechenden Kosten, wenn die Gemeinde bzw. der abrechnende Versorgungsträger die Kosten später aufteilt. Mieter verteidigen sich immer wieder mit dem Argument, dass eine neue Gebührenart umgelegt werde und diese nicht im Mietvertrag vereinbart sei. Wenn die entsprechende Position der Betriebskostenverordnung Bestandteil des Mietvertrages ist, ergibt sich hieraus auch, dass bei Umstellung der Arten der Entwässerungsgebühren trotzdem diese umlagefähig bleiben.

4. Kosten der zentralen Heizungsanlage

5. Kosten der zentralen Warmwasserversorgung

6. Kosten verbundener Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen

Die Umlagefähigkeit von Heizkosten stellt ein eigenes Thema dar. Probleme treten in aktueller Zeit insbesondere bei den Fragen des Wärmecontracting auf, wobei hier der Bundesgerichtshof in jüngster Zeit Rechtsklarheit geschaffen hat. Sie sind gleichermaßen im Gewerbe- wie auch im Wohnraummietrecht relevant, weil über § 2 HKVO die Heizkostenverordnung unabhängig von der Art der Nutzung zur Anwendung kommt. Nachstehend sollen exemplarisch einzelne Problemkreise der Heizkosten angesprochen werden:

Kürzungsrecht gemäß § 12 Heizkostenverordnung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 14. September 2005 (Aktenzeichen VIII ZR 195/04) klargestellt, dass sich das Kürzungsrecht gemäß § 12 Heizkostenverordnung nur auf die Anteile der Heizkosten bezieht, die nicht entsprechend der Regelungen der Heizkostenverordnung abgerechnet werden. Entfällt dieser Teil lediglich auf die Warmwasserkosten, weil zwar Geräte zur Erfassung der Wärmekosten vorhanden sind, aber nicht zur Zählung des Warmwassers, kann die Kürzung auch nur auf den Anteil der Kosten geltend gemacht werden, die auf das Warmwasser entfallen. Es ist unzulässig, die Kürzung auf die kompletten Heizkosten mit 15 % vorzunehmen. Begründet hat der

BGH seine Entscheidung im Wesentlichen mit der Auslegung der Vorschrift nach § 12 Absatz 1 Satz 1 Heizkostenverordnung. In dieser heißt es:

„Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden“.

Da die Heizkostenverordnung selbst eine Einschränkung dahingehend vornimmt, dass die Kostenpositionen aufgesplittet werden können, muss dies für das Kürzungsrecht beachtet werden. Die Entscheidung beendet einen seit längerem schwelenden Streit dahingehend, ob bei nicht ordnungsgemäßer Abrechnung von Warmwasserkosten die vollständigen Heizkosten gekürzt werden können. Zu beachten ist, dass der Abzugsbetrag sich nicht auf den Nachzahlungsbetrag errechnet, sondern auf die gesamten Warmwasserkosten. § 12 Heizkostenverordnung setzt an den Kosten der Raumerwärmung/des Warmwassers an, nicht an etwaigen Überschusssalden aus der Abrechnung.

Heizkörperverkleidungen

Bringen Mieter Heizkörperverkleidungen in den Mieträumen an, kann das bei der Erfassung von Heizkosten zu fehlerhaften Ergebnissen führen. Nach einer Entscheidung des AG Aschersleben (Urteil vom 12.05.2005, Aktenzeichen 15 C 219/01) führt das Anbringen einer Heizkörperverkleidung bei Verwendung von EHKV-Heizkostenverteilern zu einer falschen Heizkostenabrechnung. Dies war im dortigen Prozess durch einen Sachverständigen ermittelt und bestätigt worden. Die Heizkörperverkleidung führte zu einer Abweichung bzw. Leistungsminderung von über 40 %, so dass die richtige Erfassung der Heizkosten nicht mehr gewährleistet war. Es ist also bei der Erfassung von Heizkosten darauf zu achten, dass die Heizkörper frei zugänglich sind, damit die abgelesenen Werte inhaltlich richtig sind.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Auch bei der Anmietung von Heizkostenverteilern ist darauf zu achten, dass wirtschaftlich vorgegangen wird. Das Landgericht Köln kommt zu der Auffassung (Urteil vom 04.11.2004, Aktenzeichen 6 S 36/04), dass keine deutlich über der Marktmiete angesetzte Miete für Verbrauchserfassungsgeräte durch den Mieter in einer Abrechnung hingenommen werden muss. Solche überhöhten Beträge sind nur dann umlagefähig, wenn ein sachlicher Grund hierfür vorliegt, wofür der Vermieter allerdings darlegungs- und beweispflichtig ist. Gelingt ihm der Nachweis nicht, sind die Kosten nicht umlagefähig. Insbesondere kann sich der Vermieter auch nicht darauf berufen, dass grundsätzlich der Mieter zunächst Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit darlegen muss. Gerade bei komplizierten Kostenstrukturen wie im Heizkostenrecht ist es einem Mieter regelmäßig nicht möglich und auch nicht zumutbar, einzelne Berechnungen anzustellen, so dass die Rüge der Unwirtschaftlichkeit zunächst ausreicht.

Wärmecontracting

Im letzten Jahr ist zunehmend streitig geworden, wie Kosten des Wärmecontractings umzulegen sind. Bei Erneuerung einer Heizungsanlage steht der Vermieter vor der Frage, ob er eine neue Heizung einbauen soll oder aber im Wege des Wärmecontractings mit einem Versorger einen Vertrag dergestalt abschließt, dass dieser nicht nur die Energie liefert, sondern auch gleich die Heizanlage dazu. Die Heiz- und Warmwasserkosten werden dann auf Grundlage eines so genannten "Wärmepreises" abgerechnet, der neben den Energieanteilen und Arbeitsanteilen auch Investitionskosten, Instandhaltungskosten und Gewinnanteile des Versorgungsunternehmens enthält. Geschieht eine solche Umstellung im laufenden Mietverhältnis, war bislang ungeklärt, ob die neu entstandenen Wärmekosten umgelegt werden können.

Der BGH hat diese Frage nunmehr abschließend entschieden. Mit Urteil vom 06.04.2005, Aktenzeichen VIII ZR 54/05, hat der BGH klargestellt, dass es bei Umstellung auf Wärmecontracting einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien bedarf, um die Kosten des Wärmecontractings, also die Kosten, die über den so genannten "Wärmepreis" abgerechnet werden, auf den Mieter umzulegen. Eine einseitige Erklärung des Vermieters dahingehend, dass nunmehr eine Umstellung vollzogen sei und künftig über die Maßstäbe des Fremdversorgers abgerechnet werde, reicht hierzu nicht aus. Soweit im Mietvertrag keine Vereinbarung für die Umlage besteht bzw. diese begrenzt ist auf die reinen Energiekosten, schafft auch die Heizkostenverordnung keine Erweiterung

dieser Möglichkeiten. Die Heizkostenverordnung selbst liefert nur den Umfang der möglichen Umlage, vereinbart werden muss sie trotzdem im Mietvertrag. Fehlt also eine Vereinbarung der Parteien des Mietverhältnisses, kann der Vermieter allenfalls die Anteile der Wärmekosten umlegen, die bereits vor der Umstellung als umlagefähig vereinbart waren.

Diese Entscheidung ist brisant, werben doch Wärmeversorgungsunternehmen gerade mit der unproblematisch möglichen Umstellung auf Wärmecontracting und den damit für die Eigentümer verbundenen Vorteilen.

7. Kosten des Betriebs-, Personen- oder Lastenaufzuges

Umlagefähig sind hier insbesondere auch Kosten der Notrufbereitschaft. Dies resultiert daraus, dass die Aufzugsverordnung vorschreibt, dass bei Aufzügen, die von Personen genutzt werden, ein Aufzugswärter bestellt werden muss, oder aber bei Nichtbestellung eines Aufzugswärters eine aus dem Fahrkorb ständig besetzte Notrufbereitschaft erreicht werden können muss. Da die Notrufbereitschaft insoweit die ausgelagerte Aufgabe des Aufzugswärters wahrnimmt, sind entsprechende Kosten umlagefähig, und zwar einschließlich Wartung, Betriebskosten der Notrufanlage (vgl. AG Hamburg, WuM 1987, 126; LG Gera, WuM 2001, 615).

Probleme bereiten die Aufzugswartungskosten, weil von Mieterseite regelmäßig eingewandt wird, die in Rechnung gestellten Wartungskosten beinhalteten eine so genannte „Vollwartung“, d.h. die Einbeziehung von Instandhaltungsanteilen in die Wartungskosten. Wartungskosten sind ohne weiteres Arbeitslohn für Wartung und Abschmierung, Kosten von Schmier- und Reinigungsmitteln, Arbeitsaufwand und Materialverbrauch bei Ölwechsel von Motoren, Getrieben usw., Ersatz von Kleinteilen, die im Interesse der Betriebssicherheit ausgetauscht werden. Es ist insoweit dringend zu empfehlen, keine Vollwartungsverträge abzuschließen, die z.B. eine Verpflichtung des Serviceunternehmens beinhalten, kostenlose Reparaturen vorzunehmen an bestimmten Anlagenteilen. In der Praxis gestaltet es sich äußerst schwierig, den konkreten Anteil der Instandhaltungskosten herauszurechnen, wenn sich ein Mieter über die Wartungskosten beschwert. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die fragliche Position, wenn überhaupt, nur in geringen Anteilen umgelegt werden kann. Zu empfehlen ist hier im Gegenteil, notfalls der Abschluss zweier Wartungsverträge, einmal eines solchen Vertrages, der die klassischen Wartungsaufgaben erfüllt, zum anderen ein Vertrag, der sodann ggf. pauschale Reparaturkosten einbezieht. Nach außen hin ist es für den Vermieter dann möglich, die traditionellen Wartungskosten gemäß der vertraglichen Vereinbarungen explizit von Reparaturkosten abzugrenzen und so Probleme bei der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden. Die Problematik stellt sich auch im Gewerberaummietverhältnis. Auch dort soll die Umlage von Vollwartungsverträgen nicht zulässig sein.

8. Kosten für die Straßenreinigung und Müllabfuhr

Kosten der Straßenreinigung sind unproblematisch umlagefähig. Hierzu zählen die Gebühren der öffentlichen Straßenreinigung, aber auch die Gebühren des so genannten Winterdienstes, d.h. der Straßenreinigung bei Winterzeit, insbesondere der Befreiung der Straßen und Wege von Eis und Schnee. Es können sowohl in angemessener Höhe Eigenkosten geltend gemacht werden als auch grundsätzlich Kosten eines Drittunternehmens. Auch Kosten für Reinigungsmittel, vor allem im Winter, wie z.B. Streugut, sind ansatzfähig.

Bei der Müllabfuhr sind sowohl die Grundkosten als auch die Mengen anfallenden Kosten umlagefähig. Problematisch stellen sich Kosten für Sperrmüll und Kosten bei fehlerhafter Trennung von Hausmüll dar. Grundsätzlich sind bei der Verpflichtung zur Trennung von Müll sämtliche Müllkosten umlagefähig, auch wenn der Mietvertrag diese nicht im Einzelnen ausweist.

Wenn im erhöhten Maße Sonderkosten entstehen, weil der Müll nicht ordnungsgemäß getrennt wird, sind auch solche Kosten umlagefähig, jedenfalls dann, wenn aufgrund der Häufigkeit oder Menge anzunehmen ist, dass eine Großzahl von Mietern an der fehlerhaften Befüllung der Mülltonnen beteiligt sein muss.

Bei Sperrmüll kommt es darauf an, ob dieser regelmäßig entfernt werden muss. Handelt es sich um Einzelfälle, sind keine Betriebskosten ansatzfähig, der Grundsatz gilt hier: Wird Sperrmüll aufgefunden, ohne dass dieser einem einzelnen Mieter zuzuordnen ist, hat der Vermieter dafür

aufzukommen (vgl. LG Siegen, WuM 1992, 630; LG Berlin, GE 1998, 681). Eine Ausnahme hiervon kann nur dann gemacht werden, wenn sich das Ablagern von Sperrmüll bei den Mietern so eingebürgert hat, dass regelmäßig eine Abfuhr in dem jeweiligen Gebäude notwendig wird. Dann sind die Kosten auf die Mieter umlagefähig, weil sie laufend entstehen (vgl. LG Berlin, GE 2001, 1469).

9. Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Die Kosten für Hausreinigung sind umlagefähig. Dies betrifft die Personalkosten, aber auch Reinigungsmittel und Reinigungsgeräte, sofern nicht die Erstbeschaffung oder Ersatzbeschaffung gemeint ist, sondern Kosten für Reinigung, Wartung usw.. Kosten für die Reinigung der Außenfläche gehören zur Gartenpflege. Bei der Vergabe an Reinigungsfirmen ist darauf zu achten, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gewahrt ist, also nicht zu teure Angebote in Anspruch genommen werden, oder so genannte „Luxus-Reinigungen“ beauftragt werden. Kosten dürfen immer nur wirtschaftlich produziert werden, dies gilt im übrigen für sämtliche Betriebskostenpositionen. Kosten für die Reinigung von Graffiti-Schäden sind keine Reinigungskosten und können im Wohnraummietverhältnis nicht als Betriebskosten angesetzt werden. Ggf. sind sie im Gewerbemietverhältnis über die Verwaltungskosten ansatzfähig.

Bei der Ungezieferbekämpfung stellt sich das Problem, dass diese in der Regel nicht laufend anfällt und deshalb nicht als Betriebskostenposition angesetzt werden kann. Eine Ansatzfähigkeit scheidet dann aus, wenn z.B. ein Wespennest beseitigt werden muss (AG Freiburg, WuM 1997, 471) oder aber im Einzelfall Ungeziefer im Gebäude festgestellt und sodann bekämpft wird. Ist der Ungezieferanfall auf das Verhalten eines bestimmten Mieters zurückzuführen, hat dieser persönlich zu haften (vgl. AG Köln, WuM 2000, 213). Kosten sind nur dann ansatzfähig, wenn sie tatsächlich regelmäßig, d.h. zumindest turnusmäßig entstehen (vgl. AG Köln, WuM 1992, 630; LG Siegen, WuM 1992, 630, AG Hamburg, WuM 1993, 619, WuM 1999, 485).

10. Kosten der Gartenpflege

Umlagefähig bei Gartenpflege sind Außenreinigungskosten sowie die allgemeinen Pflegekosten einer Grünanlage, die auch dann auf den Mieter umlagefähig sind, wenn er diese Grünanlage nicht nutzen kann (Bundesgerichtshof, Urteil vom 26.05.2004, Aktenzeichen VIII ZR 135/03). Eine gepflegte gemeinschaftliche Gartenfläche verschönert ein Wohnanwesen insgesamt und ist daher grundsätzlich geeignet, die Wohnlebensqualität zu verbessern. Deshalb ist auch die Gartenpflege eines nicht durch den Mieter zu nutzenden Gartenanteil als Betriebskostenposition zu werten und umlagefähig. Anderes gilt nur dann, wenn konkrete Gartenflächen anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen worden sind. Zumindest ist also der optische Gesamteindruck der Anlage entscheidend, insofern ist der Mieter auch dann zu beteiligen, wenn nur der optische Gesamteindruck der Anlage durch die Gartenpflege geschützt wird.

Bei Gartenpflege ist streitig, ob Kosten umlagefähig sind, wenn Pflanzen ausgetauscht werden müssen. Nicht ansatzfähig sind im Grundsatz Kosten der ersten Ausrüstung eines Gartens, es handelt sich um Baukosten. Auch die Grundüberholung eines Gartens (d.h. nach jahrelanger Nichtpflege die Wiederherstellung eines Gartenbildes) ist nicht umlagefähig, hierbei handelt es sich um Instandhaltungskosten (vgl. LG Hamburg, WuM 1994, 695). Dagegen sind dann Neuanpflanzungen als Betriebskosten ansatzfähig, wenn der Austausch von Pflanzen und Gehölze vorgenommen wird, die durch natürlichen Abgang abgestorben sind und ausgewechselt werden müssen (vgl. AG Neuss, DWW 1993, 296).

Fraglich ist, welche Kosten bei Naturereignissen umlagefähig sind. Zu der Frage von Sturmschäden ist vertreten worden, dass die Gartenpflegemaßnahmen, die aufgrund von Sturmschäden notwendig werden, nur dann umlagefähig sind, wenn diese in Gebieten auftreten, bei denen es häufiger zu Sturmschäden kommt, z.B. in Hamburg, während in Gegenden, die seltener von Stürmen heimgesucht werden, solche Kosten keine Betriebskosten sein sollen. Diese Auffassung ist abzulehnen. Kosten, die ausgelöst werden, weil Naturereignisse auf die Gartenfläche einwirken, müssen immer als Betriebskosten zu werten sein, unabhängig von der Örtlichkeit in der sie auftreten.

Zu den Gartenflächen gehören auch die Pflege von Spielplatzflächen sowie von Plätzen, Zugängen und Zufahrten.

11. Kosten von Beleuchtung

Diese Position wird oft als Kostenposition für „Allgemeinstrom“ in den Abrechnungen bezeichnet. Die Bezeichnung ist ungenau, es handelt sich ausschließlich um Stromkosten für die Außenbeleuchtung sowie die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen, d.h. Treppenhäuser, Zuwegungen und Ähnliches (vgl. LG Aachen, DWW 1993, 42). Andere Kosten des Allgemeinstroms, also z.B. Kosten für den Heizungsbrenner, der elektrisch betrieben wird, oder die elektrisch betriebene Waschmaschine in der Waschküche usw. sind bei der jeweiligen konkreten Kostenposition einzustellen, in der die Kosten tatsächlich anfallen.

12. Schornsteinreinigung

Diese Position hat an Bedeutung enorm verloren, da es sich nur um Kosten für Einzelfeuerstätten handelt. Schornsteinfegerkosten können nur dann über die Betriebskosten abgerechnet werden, soweit hier Einzelöfen mit Einzelschornsteinen betroffen sind. Handelt es sich dagegen um Gemeinschaftsschornsteine, sind die Kosten in die Ziffern 4 bis 6, d.h. über die Heizkostenverordnung und den dortigen Bestimmungen abzurechnen.

13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

Besonderheiten sind hinsichtlich der „Standard“-Versicherungen, wie Feuer, Sturm und Wasserschadenversicherungen, sowie Glasversicherungen, Haftpflichtversicherung für das Gebäude und Ähnliches nicht zu beachten. Umlagefähig sind auch Schwamm- und Hausbockversicherungen, (vgl. LG Hamburg, WuM 1989, 191) sowie Elementarschadenversicherung, jedenfalls soweit sie landesrechtlich vorgeschrieben ist.

Es reicht für die Umlage sämtlicher Sach- und Haftpflichtversicherungen grundsätzlich der Verweis auf die Nr. 13 des Betriebskostenkatalogs aus, eine Einzelbenennung soll nicht notwendig sein. Dies gilt auch in Gewerbemietverhältnissen (vgl. OIG Brandenburg NZM 2000, 572). Aus Sicherheitsgründen sollten Versicherungen trotzdem konkret im Mietvertrag genannt werden, soweit dies abschließend möglich ist.

Werden Spezialversicherungen abgeschlossen, wie Glasversicherungen usw., sind diese nur dann umlagefähig, wenn sie allen Mietern zugute kommen, dagegen nicht, wenn sie nur einzelne Mieter bevorzugen bzw. Risiken absichern, die nur gegenüber einzelnen Mietern zum Problem werden.

In letzter Zeit ist zu beobachten, dass z.B. die Hamburger Feuerkasse versucht, mit so genannten „Komfort-Versicherungen“ über die allgemeine Wohngebäudeversicherung mit Zusatzbedingungen Risiken abzufedern, die reine Eigentümersrisiken darstellen, z.B. längere Mietausfallzeiten, Folgeschäden aus Gebäudebränden, Verzicht der Versicherung auf Versicherungsausschluss bei Obliegenheitsverletzungen durch den Versicherungsnehmer und Ähnliches. Diese erweiterten Versicherungsleistungen führen zu einer erhöhten jährlichen Versicherungsprämie. Jeder Vermieter, der solche zusätzlichen Leistungen in Anspruch nimmt, muss sich darüber im Klaren sein, dass es Probleme bereiten wird, diese Positionen vollständig in der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Es sind dann nämlich in der Sachversicherung eindeutig Kostenpositionen enthalten, die sich nicht als Betriebskosten einstufen lassen.

14. Hauswartkosten

Kosten des Hauswartes sind umlagefähig. Unproblematisch ist der Umfang der Kosten, hinsichtlich der Art der Kosten, also Personalkosten, Sozialversicherungsbeiträge etc.. Bei Hauswartskosten stellt sich immer das Problem, dass Mieter einwenden, in den Hauswartskosten seien Leistungen enthalten, die keine Betriebskosten darstellen.

Hauswartstätigkeiten, die unproblematisch im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen umgelegt werden können, sind z.B.:

- Kontrolle der Rettungs- und Fluchtwege
- Kontrolle der Wege auf gefährliche Gegenstände (z.B. Moped im Keller)

- Kontrolle des Abschlusses der Außentüren
- Kontrolle des Abschlusses der Außentüren bei Fehlen einer Türöffneranlage
- Kontrolle, ob Abflüsse im Keller frei liegen
- Kontrolle der Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen
- Kontrolle der haustechnischen Anlagen
- Kontrolle der Handwerker im Rahmen von umlagefähigen Wartungsarbeiten
- Kontrolle von Fremdfirmen, die umlagefähige Arbeiten erledigen
- Notfalldienste
- Überwachung der Treppenhausreinigung
- Überwachung der Einhaltung von Ruhezeiten
- Kontrolle der Waschküche und der Trockenböden
- Überprüfung der Gemeinschaftsanlagen auf ordnungsgemäße Nutzung
- Öffnung des Müllkellers für die Müllabfuhr

Alle darüber hinausgehenden Tätigkeiten geraten in die Gefahr, als Verwaltungstätigkeiten oder Instandhaltungstätigkeiten eingeordnet zu werden. Wenn der Hauswart kleinere Reparaturen ausführt, wenn er bei der Übergabe von Wohnungen hilft, wenn er gar Betriebskostenabrechnungen für die Vermieterseite zustellt, wenn er Handwerker beaufsichtigt, sind dies Instandhaltungsarbeiten und/oder Verwaltungstätigkeiten. In diesem Rahmen können Betriebskosten nicht umgelegt werden.

Schwierigkeiten bereitet dann naturgemäß die Feststellung, welcher Anteil der Tätigkeit des Hauswartes auf umlagefähige Tätigkeiten und welcher Anteil auf nicht umlagefähige Tätigkeiten entfällt. Im Prozess kann man den notwendigen Beweis meist nur unter Vorlage von Stundenzetteln oder Aufstellungen des Hauswartes führen, aus denen hervorgeht, für welche Tätigkeit welcher Zeiteinsatz aufgewandt worden ist. Andererseits sind die Gerichte auch dazu übergegangen, pauschale Abzüge von 20 bis 25 % zu machen, hier wird eher zu Ungunsten des Vermieters geschätzt. Im schlimmsten Fall fällt die komplette Hauswartsposition weg, wenn nicht dargestellt werden kann, in welchem Umfange der Hauswart tätig ist und in welchem Umfange umlagefähige Kosten entstehen.

15. Kosten Antenne/Kabelgebühren

Bei dieser Position ergeben sich keine Besonderheiten, die Kosten der Antennenwartung/-gebühren sowie die Kosten des Kabelanbieters sind umlagefähig. Auch hier gilt, dass die Kosten der Erstausrüstung keine Betriebskosten darstellen. Sollten in einem Gebäude beide Arten der Versorgung vorhanden sein, sind beide Kostenarten umlagefähig, auch wenn dies aus § 2 BetrKV zu Ziffer 15 a und b nicht eindeutig hervorgeht.

Die Umlagefähigkeit der Kosten für den Kabelanschluss einer Mietwohnung als vertragliche Betriebskosten umfasst auch die Umlage der zumutbaren Kosten nach Umstellung dieser Form des Gemeinschaftsempfangs auf Satellitenantennenversorgung (vgl. Amtsgericht Lörrach, Urteil vom 10.02.2005, Aktenzeichen 1 C 1918/04). Dieses Problem taucht immer wieder auf. In jüngster Zeit stellen Vermieter Mehrhausanlagen oder Mehrfamilienhäuser zunehmend auf Satellitenempfang um. Dies geschieht entweder durch externe Versorger, die den Empfang sicherstellen, aber auch wenn der Vermieter selbst umrüstet, fallen zumindest Wartungskosten an, im Falle des Drittanbieters auch entsprechende Serviceentgelte. Diese können grundsätzlich als Betriebskosten nur dann umgelegt werden, wenn eine entsprechende vertragliche Vereinbarung besteht. Ist lediglich der § 2 BetrKV vereinbart, ergibt sich jedenfalls ausdrücklich aus dem Betriebskostenkatalog eine Umlagemöglichkeit nicht. Nach Nr. 15 sind nur Kosten einer Gemeinschaftsantennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes umfasst. Nach der zutreffenden Auffassung des Amtsgerichts Lörrach muss dies jedoch auch gelten für Satellitenempfangsanlagen. Das Amtsgericht schafft den Spagat über die Auslegung des Mietvertrages. Nach Ansicht des Amtsgerichts ist der Kabelanschluss mit einer Satellitenanlage gleich zu setzen, nämlich in der Hinsicht, dass im Mietvertrag die Vereinbarung eines "Kabelanschlusses" für das Verständnis der Vertragsparteien nichts anderes bedeute, als es dem Mieter zu ermöglichen, eine Vielzahl der die Allgemeinheit interessierenden Fernsehprogramme zu empfangen, ohne dass er hierzu eine eigene Antenne verwenden muss. Dies trifft ungezwungen auch auf die Satellitenempfangsanlage zu.

16. Kosten der Einrichtungen für Wäschepflege

Nach der Betriebskostenverordnung sind jetzt nicht nur Waschmaschinen, sondern auch ausdrücklich Wäschetrockner genannt, um die ehemals in der Rechtsprechung vorhandene Unsicherheit, ob auch Trocknerkosten umlagefähig sind, zu beseitigen. Kosten sind hier für den Betriebsstrom, Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung sowie regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft möglich. Wenn möglich, sollten die anfallenden Wasser- und Stromkosten direkt ermittelt und für die Waschmaschinen in Ansatz gebracht werden, auch und vor allem, um die oft vorhandenen Münzautomaten entsprechend einzusetzen. Die Münzeinnahmen stehen unproblematisch für die laufenden Kosten zur Verfügung, es können damit die Kosten des Betriebes und der Wartung abgedeckt werden. Kosten der Neuanschaffung können mit dem Münzgeld nur dann mit abgedeckt werden, wenn dies bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich vereinbart wurde, ansonsten nicht.

17. Sonstige Betriebskosten

Die Aufstellung in § 2 BetrKV ist nicht abschließend, auch andere Betriebskosten sind umlagefähig. Zu nennen sind hier Kosten der Sicherheitstechnik, Brandmeldeanlagen, Dachrinnenreinigung, Feuerlöscher, Müllschlucker, Lüftungsanlagen und Ähnlichem. Unabhängig von der einzelnen Kostenart, die konkret umgelegt werden soll, ist vor allem entscheidend, dass Kosten, die abseits der Ziffern 1 bis 16 von § 2 BetrKV umgelegt werden sollen, ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart sein müssen. Der Verweis auf die Nr. 17 im Mietvertrag reicht nicht aus.

Im Übrigen sind natürlich nur solche Kosten umlagefähig, die der Definition der Betriebskosten entsprechen, also für das Gebäude anfallen und im laufenden Betrieb anfallen, im Übrigen weder Verwaltungs- noch Instandsetzungskosten darstellen und im Übrigen darüber hinaus allen Mietern zugute kommen, also nicht Risiken des Eigentümers abfedern oder gar in dessen Interesse anfallen. Diese Einschränkung gilt im Gewerbemietrecht nicht, allerdings bleibt das Erfordernis der konkreten Vereinbarung bestehen.