



Nr. 02/2006

News aus dem Gebäude-Management

Betriebskostenrecht:

Die Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Im Rahmen eines Mietverhältnisses kann es durchaus passieren, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses an sich umlagefähige Betriebskosten entstehen. Häufig wird dann eingewandt, dass nur die bei Abschluss des Mietvertrages bekannten und vorhandenen Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können.

In seinem Urteil vom 27. September 2006 hatte sich der Bundesgerichtshof mit dieser Frage zu beschäftigen. Der Entscheidung ist der folgende Leitsatz beigegeben:

„Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.“

Der Bundesgerichtshof kommt damit zu dem Ergebnis, dass auch neue, während des Mietverhältnisses entstehende Betriebskosten anteilig auf den Mieter umgelegt werden können.

Voraussetzung hierfür ist allerdings:

1. Es muss sich um umlagefähige Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung handeln.
2. Die Kosten müssen im Mietvertrag als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sein. Hierzu genügt es, wenn auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen wird.
3. Dem Vermieter muss das Recht eingeräumt sein, auch neue Betriebskosten umzulegen.

Sind diese 3 Voraussetzungen kumulativ erfüllt, so steht einer Umlage auch neuer Betriebskosten nichts im Wege. Der Schutz des Mieters gebietet es bei diesen Voraussetzungen nicht, die neuen Betriebskosten nicht umzulegen. Vielmehr war dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages bekannt, welche Kosten als Betriebskosten auf ihn umgelegt werden können. Eines besonderen Schutzes bedarf es auch deshalb nicht, weil zum einen ist der Kreis denkbarer Betriebskosten durch Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung begrenzt (jetzt Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I, S. 2346). Darüber hinaus ist von Gesetzes wegen bei Veränderungen von Betriebskosten der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, § 560 Abs. 5 BGB.