



Kurzinformation

Die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter am Beispiel der Grundsteuer

Gemäß § 556 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) **können** Mieter und Vermieter **vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat**. Betriebskosten sind nach § 2 Nummer 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) unter anderem die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, wozu **namentlich die Grundsteuer** gehört. Der Vermieter kann die Grundsteuer also auf den Mieter umlegen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hielt jüngst fest, dass der Begriff der Betriebskosten in der Wohnraummiete grundsätzlich keiner Erläuterung bedürfe, da er für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich sei, schließlich sei der Begriff seit langem gesetzlich definiert und es seit Jahrzehnten allgemein üblich, sämtliche umlagefähigen Betriebskosten auf den Mieter umzulegen:

„In der Wohnraummiete **genügt** zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter **die – auch formularmäßige – Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat**. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung [...] ist damit die Umlage der in § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.“ (BGH, Urteil vom 10. Februar 2016, Aktenzeichen [Az.] VIII ZR 137/15, Leitsatz)

Hat das Finanzamt die Grundsteuer rückwirkend erhöht oder neu festgesetzt, kann der Vermieter die dem Mieter bereits zugegangene Betriebskostenabrechnung innerhalb von drei Monaten ab Erhalt des Grundsteuerbescheides entsprechend **berichtigen**, da der Vermieter diese Nachberechnung – wie in § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB vorausgesetzt – nicht zu vertreten hat (vgl. BGH, Urteil vom 05. Juli 2006, Az. VIII ZR 220/05 sowie BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012, Az. VIII ZR 264/12). § 560 Absatz 2 Satz 2 BGB begrenzt eine solche Rückwirkung zeitlich auf den Beginn des der Erklärung des Vermieters vorausgehenden Kalenderjahres. Diese Beschränkung gilt jedoch nur, wenn nach § 556 Absatz 1 Satz 1 Variante 1 BGB eine Betriebskostenpauschale im Gegensatz zu einer Vorauszahlung vereinbart wurde (vgl. BT-Drs. 14/4553, Seite 59). Im letztgenannten Fall findet keine zeitliche Begrenzung statt. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen, namentlich dem Erhalt des Grundsteuerbescheides durch das Finanzamt (BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012, Az. VIII ZR 264/12, Leitsatz).

Eine von § 556 Absatz 1 bis 3 BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung ist gemäß § 556 Absatz 4 BGB unwirksam. Daher ist auch eine **Vereinbarung unwirksam, wonach auf den Mieter Kosten umgelegt werden sollen, die keine Betriebskosten nach § 2 BetrKV sind**. Solche Kosten kann der Vermieter lediglich als Kalkulationsposten mit in die Berechnung der Miete einfließen lassen (Weidenkaff, in: Palandt, BGB, 76. Auflage 2017, § 556 Rn. 3). Soll die Grundsteuer zukünftig nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden können, dürfte die Grundsteuer nicht mehr zu den Betriebskosten zählen. Die geltende Betriebskostenverordnung führt bisher in § 2 Nummer 1 die Grundsteuer explizit auf und müsste entsprechend geändert werden.
