



Kurzinformation

Streichung der Grundsteuer aus § 2 der Betriebskostenverordnung

Gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)¹ können Mieter und Vermieter vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat. Eine allgemeine Definition von Betriebskosten findet sich in § 1 Abs. 1 Satz 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV)². Danach sind Betriebskosten 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. Zu den durch das Eigentum am Grundstück entstehenden Kosten gehört auch die Grundsteuer.³

In § 2 BetrKV sind die einzelnen Betriebskosten aufgeführt.⁴ § 2 Nr. 1 BetrKV besagt ausdrücklich, dass die Grundsteuer zu den Betriebskosten zählt. Kosten, die in § 2 BetrKV aufgeführt sind, zählen immer zu den Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden können, auch wenn sie streng genommen nicht unter die Definition von Betriebskosten fallen.⁵ Um eine Gesetzeslage zu schaffen, nach der die Grundsteuer nicht auf die Mieter umgelegt werden kann, müsste § 2 Abs. 1 BetrKV also entsprechend geändert werden.

Da die Grundsteuer jedoch auch von der allgemeinen Definition des § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV erfasst ist, stellt sich die Frage, ob diese Vorschrift auch geändert werden muss, um die gewünschte

-
- 1 Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 31.01.2019 (BGBl. I S. 54).
 - 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958).
 - 3 Riecke, in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 16. Auflage 2019, Rn. 1050a.
 - 4 Riecke, in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 16. Auflage 2019, Rn. 5000.
 - 5 Schmid/Zehelein, in: Säcker/Rixecker et al., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Band 4, 7. Auflage 2016, § 2 BetrKV Rn. 1.

Rechtslage zu erreichen. Soweit es jedoch um die Miete von Wohnraum geht, sind die Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden können, in § 2 BetrKV abschließend geregelt.⁶

Im Übrigen benennt § 1 Abs. 2 BetrKV die Kosten, die trotz Einordnung unter § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV nicht als Betriebskosten angesehen werden.⁷ Kosten, die ausdrücklich ausgenommen sind, können nicht berücksichtigt werden.⁸ Derzeit gehören nach § 1 Abs. 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten Verwaltungskosten (Nr. 1) und Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (Nr. 2). Durch das Hinzufügen der Grundsteuer zu diesem Katalog kann sichergestellt werden, dass sie, auch wenn sie von der Definition des § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV erfasst ist, nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt.

6 Wiederhold, in: Bamberger/Roth et al., BeckOK BGB, 48. Edition Stand 01.11.2018, § 556 BGB Rn. 9.

7 Schmid/Zehlein, in: Säcker/Rixecker et al., Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Band 4, 7. Auflage 2016, § 1 BetrKV Rn. 6.

8 Riecke, in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 16. Auflage 2019, Rn. 1025.