

Bei einem Wohnungsmietvertrag können Verwaltungskosten nur als Teil der Grundmiete auf den Mieter umgelegt werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 19.12.2018, VIII ZR 254/17

I.

Mieter haben bis auf zu vernachlässigende Ausnahmefälle neben der Miete für das Objekt, das sie angemietet haben, auch die darauf entfallenden Betriebskosten zu zahlen. Durch die Betriebskostenverordnung wird festgelegt, welche Kostenpositionen auf Mieter umgelegt werden können. Die besprochene Entscheidung des BGH bestätigt noch einmal, dass Verwaltungskosten nicht als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können.

II.

Der Kläger mietete im Juli 2015 von der Beklagten eine Wohnung an. In dem Mietvertrag ist neben der Kaltmiete ein Betriebskostenvorschuss geregelt, sowie ein Vorschuss auf die Heizkosten. Weiterhin soll der Kläger eine monatliche Verwaltungskostenpauschale zahlen. Diese hat der Kläger von Juli 2015 bis Januar 2017 gezahlt. Mit der geltend gemachten Klage verlangt er diese Zahlung zurück. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, mit der Berufung hat das Landgericht die Beklagte zur Zahlung verurteilt. Der BGH hat das Berufungsurteil bestätigt. Nach der Betriebskostenverordnung könnten Verwaltungskosten nicht auf Mieter umgelegt werden. Die Verwaltungskostenpauschale könnte auch nicht als Teil der Grundmiete gesehen werden. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass bei der Bemessung der Kautionsrolle die Verwaltungskosten keine Rolle gespielt hätten.

III.

Auf Mieter können grundsätzlich Betriebskosten umgelegt werden. Es können aber nicht alle Betriebskostenpositionen auf Mieter umgelegt werden. Welche Positionen umgelegt werden können, wird durch die Betriebskostenverordnung geregelt. Die Betriebskostenverordnung verbietet es im Wohnungsmietrecht, Kosten, die der Vermieter für die Verwaltung seiner Mietwohnungen aufbringen muss, auf die Mieter umzulegen.

Es steht dem Vermieter aber frei, bei der Bestimmung, welche Kaltmiete er für die Wohnung verlangt, diese Verwaltungskosten zu berücksichtigen und die so ermittelte Miete zu verlangen. Ebenso steht es dem Vermieter frei, ob er dem Mieter dann nur die Endkaltmiete nennt oder einen rechtlich unbeachtlichen Hinweis auf die Kalkulation der Kaltmiete nennt.

IV.

Nicht alle Betriebskostenpositionen können auf Mieter umgelegt werden. Insbesondere Verwaltungskosten können bei Wohnungsmietverträgen nicht auf die Mieter umgelegt werden. Zulässig ist es aber, die Kaltmiete unter Berücksichtigung der Verwaltungskosten zu bilden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Verwaltungskosten zulässigerweise umgelegt wurden. Dies ist im Einzelfall schwierig, weshalb hier anwaltliche Beratung empfehlenswert ist.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.