

Verwaltungskosten

Nach der Legaldefinition in **§ 26 Abs. 1 II. BV** sind Verwaltungskosten die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Bei der Vermietung einer Eigentumswohnung gehört die im Hausgeld enthaltene Verwaltervergütung zu den Verwaltungskosten.

Bei der **Geschäftsraummiete** können die Verwaltungskosten auf den Mieter gesondert umgelegt werden. Beim preisgebundenen Wohnraum ist die Verwaltungskostenpauschale (230,-EUR pro Wohnung und Jahr) Bestandteil der Kostenmiete.

Keine Umlagemöglichkeit

Bei frei finanziertem Wohnraum gilt, dass die Verwaltungskosten in der Grundmiete enthalten sind; sie dürfen im Unterschied zu den **Betriebskosten** nicht gesondert auf den Mieter umgelegt werden (OLG Koblenz, RE v. 7.1.1986, Weber/Marx, S. VI/46 = Sammelband Nr. 204).

Eine Vereinbarung, wonach der Mieter die Verwaltungskosten in der jeweils maßgeblichen Höhe zu tragen hat, ist unwirksam.

Wirksam ist es demgegenüber, wenn die Parteien vereinbaren, dass der Mieter neben der Grundmiete und den Betriebskosten einen gleichbleibenden Betrag für die Verwaltung zu bezahlen hat (LG Siegen, WuM 1990, 523); entsprechende Formulklauseln werden allerdings zurückhaltend beurteilt (LG Braunschweig, WuM 1991, 339; Verstoß gegen **§ 307 BGB**). In diesem Fall sind die Verwaltungskosten rechtlich als Teil der Grundmiete anzusehen. Für die Erhöhung dieses Kostenteils gilt **§ 2 MHG**.