

Betriebskosten im Mietrecht

Überblick

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zählen nicht zu den Betriebskosten.

1 Frei finanziert Wohnraum

Der Vermieter einer frei finanzierten Wohnung kann die Betriebskosten durch vertragliche Vereinbarung gesondert auf den Mieter umlegen ([§ 556 Abs. 1 BGB](#)).

Für den Begriff der Betriebskosten gilt **seit dem 1.1.2004 die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV)**. Diese Verordnung ist an die Stelle der bis 31.12.2003 geltenden Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung getreten (wegen des Übergangsrechts s. unten Ziff. 2.3).

Nach § 2 BetrKV gehören zu den Betriebskosten folgende Kosten:

1.1 Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks

- Hierzu gehört namentlich die Grundsteuer

1.2 Die Kosten der Wasserversorgung

- Wasserverbrauch
- Grundgebühren
- Anmietung von Wasserzählern oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung, ihrer Verwendung einschl. Eichung sowie Kosten der Berechnung und Aufteilung
- Wartung von Wassermengenreglern
- Betrieb einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage, einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe

1.3 Die Kosten der Entwässerung

- Haus- und Grundstücksentwässerung
- Betrieb einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage
- Betrieb einer Entwässerungspumpe

1.4 Die Kosten ...

1.4.1 des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage

- verbrauchte Brennstoffe und ihrer Lieferung
- Betriebsstrom
- Bedienung, Überwachung, Pflege, regelm. Prüfung der Betriebsbereitschaft u. Betriebssicherheit, Einstellung durch Fachkraft, Reinigung d. Anlage u. d. Betriebsraumes
- Messungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz
- Verbrauchserfassung: Anmietungskosten einer Ausstattung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung, Verwendungskosten einer Ausstattung sowie Eichungskosten sowie Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder...

1.4.2 des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage

- Verbrauchten Brennstoffe und Ihrer Lieferung
- Betriebsstrom
- Überwachung, Reinigung der Anlage u. d. Betriebsraumes

oder...

1.4.3 der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen i. S. v. 1.4.1

- Entgelt der Wärmelieferung
- Betrieb der zugehörigen Hausanlagen entsprechend 1.4.1

oder...

1.4.4 der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten

- Beseitigung von Wasserablagerungen u. Verbrennungsrückständen in d. Anlage
- Prüfung der Betriebsbereitschaft u. Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft
- Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

1.5 Die Kosten...

1.5.1 des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage

- Wasserversorgung (entsprechend 1.2, soweit dort noch nicht berücksichtigt)
- Kosten der Wassererwärmung (entsprechend 1.4.1)

1.5.2 der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser ...auch aus Anlagen i.S.v. 1.5.1

- Entgelt für die Lieferung des Warmwassers
- Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend 1.4.1

oder...

1.5.3 der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten

- Beseitigung von Wasserablagerungen u. Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte
- Regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit u. der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft

1.6 Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

- bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend 1.4 und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend 1.4.3 und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind; oder
- bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend 1.4.4 und entsprechend 1.2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind.

1.7 Die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs

- Betriebsstrom
- Beaufsichtigung, Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage
- Regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft u. Betriebssicherheit einschl. der Einstellung durch eine Fachkraft
- Reinigung der Anlage

1.8 Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung

- Gebühren für die öffentliche Straßenreinigung / entsprechend nicht öffentliche Maßnahmen
- Müllbeseitigung (namentlich Gebühren für Müllabfuhr) / entsprechend nicht öffentliche Maßnahmen
- Betrieb von Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen einschl. der Kosten der Berechnung u. Aufteilung

1.9 Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

- Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile: z.B. Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs.

1.10 Die Kosten der Gartenpflege

- Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen
- Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand
- Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen.

1.11 Die Kosten der Beleuchtung

- Strom für die Außenbeleuchtung
- Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

1.12 Die Kosten der Schornsteinreinigung

- Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach 1.4.1 berücksichtigt sind.

1.13 Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden
- Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

1.14 Die Kosten für den Hauswart

- Vergütung, Sozialbeiträge u. alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.
- Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 1.2 bis 1.10 und 1.16 nicht angesetzt werden.

1.15 Die Kosten...

1.15.1 des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage

- Betriebsstrom
- regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft einschl. Einstellung durch eine Fachkraft
- Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage
- Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen

oder...

1.15.2 des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage

- Kosten entsprechend Nr. 1.15.1
- Monatliche Grundgebühren für Breitbandanschlüsse

1.16 Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

- Betriebsstrom
- Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen
- Regelmäßige Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft u. Betriebssicherheit
- Wasserversorgung entsprechend 1.2
(...soweit sie nicht bereits berücksichtigt sind)

1.17 Sonstige Betriebskosten

- Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1.1 bis 1.16 nicht erfasst sind.
- Von den Betriebskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und die Kapitalkosten zu unterscheiden. Diese Kosten können bei der Wohnraummiete nicht gesondert auf den Mieter umgelegt werden (OLG Koblenz, RE v. 7.1.1986, Weber/Marx, S. VI/46 "[Verwaltungskosten](#)"). Dies gilt auch dann, wenn die Umlagevereinbarung nach Beginn des Mietvertrags getroffen wird (OLG Karlsruhe, RE v. 6.5.1988, Weber/Marx, S. VIII/62). Bei der Geschäftsraummiete ist eine Umlage dieser Kosten möglich (OLG Frankfurt, WuM 1985, 91).
- Darüber hinaus ist der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

2 Umlageschlüssel

In der Umlagevereinbarung kann auch der Verteilungsschlüssel festgelegt werden. Bei der Auswahl des Schlüssels haben die Parteien freie Hand (z. B. nach dem Verhältnis der Wohnfläche, nach der Kopfzahl, nach Wohneinheiten usw.). Nur im Ausnahmefall kann die Vereinbarung gegen Treu und Glauben ([§ 242 BGB](#)) verstoßen, wenn elementare Grundsätze der Umlagegerechtigkeit verletzt sind. Bei der Prüfung dieser Frage wird in der Rechtspraxis allerdings ein großzügiger Maßstab angelegt, weil der Verteilungsschlüssel nicht nur gerecht, sondern auch praktikabel sein soll. Deshalb ist es zulässig (und aus Gründen der Praktikabilität auch empfehlenswert), wenn vereinbart wird, dass die verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Wasserkosten) nach dem Verhältnis der Wohnflächen verteilt werden sollen (OLG Hamm, RE v. 27.9.1983, Weber/Marx, S. III/51).

Hinweis:

Aufzugskosten

Zulässig ist es auch, wenn der Erdgeschossmieter an den Aufzugskosten beteiligt wird (AG Leverkusen, WuM 1988, 436; a. A. AG Hamburg, WuM 1988, 170).

Sonderregelungen (Heizkostenverordnung) gelten für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten (s. "[Heizkosten](#)").

Bei fehlender Vereinbarung gilt der gesetzliche Umlageschlüssel des [§ 556a Abs. 1 BGB](#). Danach sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Unter den anderweitigen Vorschriften i. S. v. [§ 556a Abs. 1 BGB](#) ist vor allem die HeizkostenVO gemeint. Der in der HeizkostenVO vorgeschriebene (verbrauchsabhängige) Umlagemaßstab geht dem [§ 556a Abs. 1 BGB](#) vor.

Werden Betriebskosten verbrauchsabhängig erfasst, so sind sie auch verbrauchsabhängig umzulegen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Wasserversorgung, wenn in den

Wohnungen Zwischenzähler angebracht sind. Gleiches gilt für die Kosten der Müllabfuhr, wenn die Müllverursachung jeder Wohneinheit nach der tatsächlichen Müllmenge berechnet werden kann. Dies setzt voraus, dass der Vermieter oder der Müllentsorger ein taugliches System zur Verfügung stellt, das den anfallenden Müll nach Gewicht oder Volumen misst. Es genügt nicht, wenn für einzelne Mieter oder für Mietergruppen abschließbare Mülltonnen zur Verfügung stehen; auf diese Weise kann die konkrete Verursachung nicht erfasst werden.

Müssen die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden, so hat der Vermieter das Leerstandsrisiko zu tragen. Gleiches gilt für eine Vereinbarung, wonach die Kostenverteilung im Verhältnis der vermieteten Flächen zu erfolgen hat (OLG Hamburg, WuM 2001, 343). Eine Formulklausel, wonach für die Betriebskostenumlage die vermieteten Flächen maßgeblich sein sollen, verstößt gegen § 307 BGB, weil dem Mieter in diesem Fall ein unkalkulierbares Risiko auferlegt wird. Individualvereinbarungen verstoßen bei der Wohnraummiete gegen § 558 Abs. 6 BGB, weil dem Vermieter Mieterhöhungen außerhalb des Verfahrens nach § 557 BGB ermöglicht werden (Langenberg in: WuM 2002, 589).

Ein Anspruch des Mieters auf Änderung des Umlagemaßstabs kann in Betracht kommen, wenn drei Voraussetzungen gegeben sind:

1. Zum einen muss der unterschiedliche Anteil der Nutzer an einer bestimmten Kostenposition für den Vermieter evident sein.
2. Zum zweiten ist erforderlich, dass die Unterschiede erheblich sind.
3. Drittens ist zu prüfen, ob ein Wechsel des Umlageschlüssels möglich und dem Vermieter zumutbar ist.

Von den beiden erstgenannten Voraussetzungen kann beispielsweise dann ausgegangen werden, wenn die Umlage der Wasserkosten nach dem Flächenmaßstab wegen der unterschiedlichen Belegungsdichte der Wohnungen zu schlechthin unbilligen Ergebnissen führt. Bei anderen von der Belegungsdichte abhängigen Kostenpositionen, wie etwa den Müllgebühren oder den Kosten des Allgemeinstroms, besteht keine Notwendigkeit der Korrektur, weil sich hier die Ungerechtigkeit des Flächenmaßstabs nicht in gleichem Maße wie bei den Wasserkosten auswirkt.

5 Umlage nach Wirtschaftseinheiten

Nach dem Rechtsentscheid des OLG Koblenz vom 27.2.1990 (WuM 1990, 268 = DWW 1990, 171) kann der Vermieter von frei finanziertem Wohnraum die Betriebskosten nach Wirtschaftseinheiten erfassen und abrechnen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Voraussetzung für diese Abrechnungsmethode ist, dass

1. mehrere Gebäude einheitlich verwaltet werden
2. ein unmittelbarer, örtlicher Zusammenhang zwischen den Gebäuden besteht (einheitliches Wohngebiet, nicht notwendig unmittelbare Nachbarschaft) und
3. keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert vorhanden sind (derselbe bautechnische Stand, dieselbe Bauweise, dieselbe Ausstattung, gleichartige Nutzung, dieselbe Nutzungsart, vergleichbarer Zuschnitt).

Ob geringfügige Ausstattungsunterschiede (z. B. Aufzug in nur einem von mehreren Gebäuden) einer einheitlichen Abrechnung entgegenstehen, bleibt unentschieden. Diese Frage ist zu verneinen, weil der Gesichtspunkt der Abrechnungspraktikabilität Vorrang genießt vor einer überzogenen Umlagegerechtigkeit (s. Abschnitt 4). Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten sind auch hier die Vorschriften der HeizkostenVO zu beachten (s. "Heizkosten").

Der Rechtsentscheid des OLG Koblenz ist zu dem bis zum 31.12.2003 maßgeblichen Recht ergangen. In den seit dem 1.1.2004 geltenden §§ 19 Abs. 2 WoFG, 1 BetrKV wird die Möglichkeit zur Erfassung der Betriebskosten nach Wirtschaftseinheiten nicht mehr erwähnt. Nach der Begründung zur BetrKV (NZM 2003, 275 = WuM 2003, 133) ist dies darauf zurückzuführen, dass der Begriff der "Wirtschaftseinheit" im WoFG nicht verwendet wird. An der Rechtslage soll sich nichts geändert haben. Dies ist zweifelhaft.

Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut sind die Betriebskosten in Zukunft grundstücksbezogen zu erfassen. In der Literatur wird die Ansicht vertreten, dass die Parteien eine Betriebskostenerfassung nach Wirtschaftseinheiten vorsehen können (Weitemeyer in: NZM 2003, 423). Auch dies ist zweifelhaft. Eine solche Vereinbarung kann sich zum Nachteil des Mieters auswirken; solche Vereinbarungen sind unwirksam (§ 556 Abs. 4 BGB). Die Rechtslage erscheint insoweit noch nicht hinreichend geklärt.

3 Unklare Vereinbarungen

Haben die Parteien im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter für die Betriebskosten einen bestimmten Betrag zu bezahlen hat, ohne dass zugleich eine Regelung über die Umlage der Betriebskosten getroffen worden ist, so muss von der Vereinbarung einer **Betriebskostenpauschale** ausgegangen werden. Eine derartige Pauschale schließt sowohl die Abrechnung als auch einen Nachzahlungs- oder Rückforderungsanspruch grundsätzlich aus. Gleiches gilt, wenn nach der vertraglichen Regelung unklar ist, ob die Parteien eine Betriebskostenvorauszahlung oder eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben.

Der Text der Vertragsurkunde und die im Vertrag verwendeten Begriffe können Anhaltspunkte für die Vertragsauslegung geben; zu beachten ist allerdings, dass stets der wirkliche Wille der Parteien zu erforschen ist (§ 133 BGB).

Praxis-Beispiel

Auslegung

Hat der Vermieter jahrelang über die Betriebskosten abgerechnet und hat ein Mieter jahrelang die Abrechnungen bezahlt oder Rückzahlungen entgegengenommen, so wird dieses Verhalten ein Indiz dafür sein, dass beide Parteien die objektiv unklare Regelung im Sinne einer Vorauszahlung mit Abrechnungspflicht verstanden haben.

Wurde dagegen längere Zeit nicht abgerechnet, so spricht dies umgekehrt dafür, dass die Parteien von einer Pauschale ausgegangen sind. Eine spätere Änderung im Parteiverhalten ändert daran nichts. Insbesondere wird darin grundsätzlich keine stillschweigende Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten zu sehen sein: In der Übersendung einer Abrechnung liegt in der Regel kein Angebot zur Änderung der Pauschalvereinbarung; mit der Zahlung des Abrechnungsbetrags kann deshalb auch keine Vertragsänderung zustande kommen (zur Erhöhung des Entgelts in diesen Fällen s. "**Betriebskostenpauschale**").

4 Öffentlich geförderter preisgebundener Wohnraum

4.1 Betriebskostenbegriff

Für den preisgebundenen Wohnraum ist in § 20 NMV geregelt, dass der Vermieter die Betriebskosten auf den Mieter umlegen darf. Für den Begriff der Betriebskosten gelten die Ausführungen in Abschnitt 1. Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz gilt kraft Gesetzes auch hier (§ 20 Abs. 1 S. 2 NMV).

4.2 Umlagevereinbarung; Bekanntgabe der Betriebskosten

Auch bei preisgebundenem Wohnraum setzt die Umlage der Betriebskosten eine Umlagevereinbarung voraus; die Darlegungen in Abschnitt 2 und 6 gelten auch hier. Darüber hinaus ist in § 20 Abs. 1 S. 3 NMV geregelt, dass die Betriebskosten dem Mieter nach Art und Höhe bei Überlassung der Wohnung bekannt zu geben sind. Die Bekanntgabe kann dadurch erfolgen, dass dem Mieter die Betriebskostenabrechnung des Mietvorgängers zur Kenntnis gebracht wird. Stattdessen kann der Vermieter mitteilen, welche Betriebskosten in welcher Höhe voraussichtlich anfallen werden. Bei einer Erstvermietung ist dies die einzige Möglichkeit der Bekanntgabe.

4.3 Vorauszahlungen

Die Frage der Vorauszahlungen ist in § 20 Abs. 3 S. 1 NMV ebenso geregelt wie in [§ 556 Abs. 2 S. 2 BGB](#); vgl. die Ausführungen in Abschnitt 3. Eine Ausnahme gilt nur für die Kosten des Betriebs maschineller Wascheinrichtungen. Die hierfür entstehenden

Betriebskosten dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtungen umgelegt werden. Vorauszahlungen auf den voraussichtlichen Umlagebetrag sind nicht zulässig (§ 25 Abs. 3 NMV).

Erhöhungen der Vorauszahlungen sind kraft Gesetzes möglich, wenn die gegenwärtig gezahlten Beträge zur Deckung der Betriebskosten nicht ausreichen. Der Anspruch auf Erhöhung der Vorauszahlungen ist gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen. Die Erhöhungserklärung ist nur wirksam, wenn der Anspruch nachvollziehbar berechnet und erläutert wird (§ 20 Abs. 4 NMV, § 4 Abs. 7 NMV, § 10 Abs. 1 WoBindG).

4.4 Umlageschlüssel

Für den preisgebundenen Wohnraum ist in § 20 Abs. 2 S. 1 NMV bestimmt, dass die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen sind. Eine Ausnahme gilt insoweit für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung; diese Kosten dürfen wahlweise nach der Wohnfläche oder nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien Rechnung trägt. Eine weitere Ausnahme gilt für die Kosten der Müllabfuhr. Hierfür kann anstelle des Flächenmaßstabs auch ein Maßstab berücksichtigt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt (z. B. Umlage nach Kopfteilen).

Schließlich gilt eine Besonderheit für die Aufzugskosten und für die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage; diese Kosten dürfen wahlweise nach der Wohnfläche oder nach einem im Einvernehmen mit allen Mietern vereinbarten Umlagemaßstab verteilt werden (§ 24 Abs. 2, § 25 Abs. 2 NMV). Die Kosten für den Betrieb maschineller Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden (§ 25 Abs. 2 NMV). Heiz- und Warmwasserkosten s. "[Heizkosten](#)".

4.5 Umlage nach Wirtschaftseinheiten

Eine Umlage nach Wirtschaftseinheiten ist bei preisgebundenem Wohnraum möglich ([§ 27 Abs. 1 II. BV](#)). Unter einer Wirtschaftseinheit ist nach [§ 2 Abs. 2 S. 2 II. BV](#) eine Mehrheit von Gebäuden zu verstehen, die demselben Eigentümer gehören, in örtlichem Zusammenhang stehen und deren Errichtung ein einheitlicher Finanzierungsplan zugrunde gelegt worden ist oder zugrunde gelegt werden soll. Wird eine Wirtschaftseinheit in der Weise aufgeteilt, dass eine Mehrheit von Gebäuden bleibt, die demselben Eigentümer gehören und in örtlichem Zusammenhang stehen, so entsteht insoweit eine neue Wirtschaftseinheit ([§ 2 Abs. 2 S. 5 II. BV](#)).

4.6 Umlageausfallwagnis

Neben den Betriebskosten kann der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum auch ein Umlageausfallwagnis auf den Mieter umlegen. Auch insoweit bedarf es einer entsprechenden vertraglichen Regelung (§ 25a NMV). Das Umlageausfallwagnis ist das Wagnis einer Einnahminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Betriebskosten oder nicht umlegbarer Betriebskosten infolge Leerstehens von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, einschließlich der uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung entsteht.

Hinweis

2%-Grenze

Das Umlageausfallwagnis darf 2% der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten nicht übersteigen.

Das Umlageausfallwagnis kann aus den gesamten Betriebskosten errechnet, diesen zugeschlagen und sodann auf die Mieter verteilt werden. Zulässig ist es aber auch, wenn das Umlageausfallwagnis aus der Einzelabrechnung errechnet und diesen Abrechnungen zugeschlagen wird.

5 Gewerberaum

Bei der Geschäftsraummiete können neben den Betriebskosten auch die sonstigen Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden. Hinsichtlich der Verwaltungskosten gilt dies auch dann, wenn die Verwaltungsgesellschaft zu 100% dem Vermieter gehört (KG,

GE 1995, 563). Die für die Wohnraummiete dargelegten Anforderungen an Klarheit und Eindeutigkeit der Umlagevereinbarung gelten auch hier.

Hinweis

Begriff Betriebskosten

Wird in der Vereinbarung der Begriff der "Betriebskosten" gebraucht, so ist dieser Begriff im Sinne der Definition in § 27 II. BV und der dazu gehörenden Anlage 3 zu verstehen (OLG Düsseldorf, WuM 1995, 434). Eine ausdrückliche Bezugnahme auf diese Verordnung ist nicht erforderlich. Dies gilt für Verträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen worden sind. Ist der Vertrag nach dem 31.12.2003 abgeschlossen worden, so ist der Begriff der Betriebskosten im Sinne von §§ 1 und 2 der BetrKV zu verstehen (s. oben 1).

Es gilt der Grundsatz, dass die in Verträgen verwendeten Begriffe entsprechend ihrem juristischen Fachverständnis ausgelegt werden müssen (OLG Brandenburg, NZM 2000, 572 für den Begriff "Sach- und Haftpflichtversicherung"). Erst recht ist es nicht erforderlich, dass die einzelnen Betriebskosten im Mietvertrag aufgezählt werden (OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 603). Durch die Verwendung des Begriffs "Nebenkosten" wird aber auch bei Gewerberaum keine wirksame Umlage begründet (OLG Brandenburg, NZM 2000, 572; a. A.: OLG München, ZMR 1997, 233). Auf die Abrechnungsfrist des § 20 Abs. 3 S. 4 NMV kann auch bei Geschäftsraum zurückgegriffen werden (OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 219).

Eine Umlage der Betriebskosten nach Wirtschaftseinheiten kann vertraglich vereinbart werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Gebäude müssen einheitlich verwaltet werden
- die Gebäude müssen in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen
- die Gebäude müssen im Wesentlichen gleich ausgestattet sein, und
- es muss eine gleichartige Nutzung vorliegen.

Eine ins Gewicht fallende unterschiedliche Kostenbelastung (z. B. bei Gebäuden mit und ohne Aufzug) muss der Vermieter berücksichtigen. Ansonsten spielt es keine Rolle, dass einzelne Betriebskostenpositionen nicht exakt einem konkreten Gebäude zugeordnet werden können (OLG Düsseldorf, Urteil v. 14.5.2002, 24 U 142/01, GuT 2003, 14).