

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Betriebskosten- abrechnung

Herr K. aus München fragt: Ich habe eine Wohnung in München mit einem bestehenden Mietverhältnis geerbt und muss nun die Betriebskostenabrechnung erstellen. Im Mietvertrag ist nur eine Vorauszahlung auf Heizung und Warmwasser festgelegt. Für die übrigen Betriebskosten ist kein Wert angegeben. Kann ich die übrigen Betriebskosten auf den Mieter umlegen?

Antwort: Nach § 556 Abs. 1 BGB können Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurde. Ist lediglich eine Vorauszahlung auf Heizung und Warmwasser vereinbart und für die übrigen Betriebskosten kein Wert angegeben, liegt eine sogenannte Bruttokaltmiete vor. Das bedeutet, die übrigen Betriebskosten sind mit der Miete abgegolten und können nicht separat abgerechnet werden.

In der Praxis kommt dies häufig bei älteren Mietverträgen vor. Ohne ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag ist eine Abrechnung der sogenannten kalten Betriebskosten i. S. v. § 2 BetrKV nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung unzulässig (BGH, Urteil vom 02.05.2012 - XII ZR 88/10).

ANZEIGE



Rechtsberaterin /
Betriebswirtin
Edona Kolgeci
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de

