

GPA-Mitteilung 5/2003

Az. 647.50

01.07.2003

Vereinbarung über Betriebskosten in Mietverträgen; Änderungen seit 01.09.2001 bzw. seit 01.01.2002

Am 01.09.2001 ist das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 in Kraft getreten (BGBl. I S. 1149). Die bisher über mehrere Gesetze verstreuten Regelungen zu den Betriebskosten sind nunmehr in drei Paragraphen zusammengefasst worden (§§ 556, 556a und 560 BGB). Während § 556 BGB Art und Umfang der Umlage von Betriebskosten sowie die Abrechnung bei Betriebskostenvorauszahlungen regelt, bestimmt § 556a BGB den Umlagemaßstab bei Betriebskostenvorauszahlungen und § 560 BGB regelt die (Miet-)Erhöhung oder Reduzierung bei einer Veränderung der Betriebskosten.

Umlagefähig sind nach § 556 Abs. 1 BGB unverändert - bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)¹ - nur die in Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) aufgeführten Betriebskosten. Eine Erweiterung dieses Katalogs zu Lasten des Mieters ist unwirksam (§ 556 Abs. 4 BGB).

Bei der Betriebskostenvorauszahlung ist jetzt klargestellt, dass der Vermieter bei der Abrechnung und bei der Erhöhung der Betriebskosten den „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten hat, also eine vernünftige Kosten-/Nutzenrechnung anstellen muss (§ 556 Abs. 3 Satz 1, § 560 Abs. 5 BGB). Neu ist auch die Ausschlussfrist von zwölf Monaten für Nachforderungen des Vermieters; nach Zugang der Betriebskostenabrechnung kann der Mieter (wiederum) in einem Zeitraum von zwölf Monaten Einwendungen erheben (§ 556 Abs. 3 BGB). Den Umlagemaßstab können die Mietvertragsparteien frei vereinbaren. Ist nichts vereinbart, gilt grundsätzlich der Wohnflächenmaßstab (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB).

¹ Das Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) ist durch Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit Wirkung vom 01.01.2002 in Kraft getreten. Es ist zuletzt geändert worden durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690).

Soweit Betriebskosten aber verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden, ist nach Verursachung und Verbrauch abzurechnen (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB). Verändern sich die Betriebskosten, kann der Vermieter und - anders als bisher - auch der Mieter eine „Anpassung auf eine angemessene Höhe“ vornehmen, d.h. die Vorauszahlung erhöhen oder reduzieren, ohne dass es hierzu eines ausdrücklichen vertraglichen Vorbehalts bedarf (§ 560 Abs. 4 BGB). Die bisher nach § 4 Abs. 5 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe [MHG] mögliche einseitige Umstellung des Vermieters auf eine Direktabrechnung zwischen Mieter und Leistungserbringer sieht das Gesetz nicht mehr vor. Die Überleitungsvorschriften zu den am 01.09.2001 bereits bestehenden Mietverhältnissen sind in Art. 229 § 3 EGBGB geregelt.²

Nicht einbezogen in das Mietrechtsreformgesetz wurde das öffentliche Wohnungsrecht für **preisgebundenen Wohnraum**. Es war Gegenstand des bereits am 01.01.2002 in Kraft getretenen Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376):

Nach § 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer (oder Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (oder das Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 WoFG ist die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen. Bis zum Erlass einer solchen Rechtsverordnung (voraussichtlich noch im Jahr 2003) ist hinsichtlich der Betriebskosten § 27 der II. BV weiter anzuwenden.

Die II. BV vom 17.10.1957 (BGBl. I S. 1719) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) wurde zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts. Durch diese Änderung wurden in der Nr. 2 Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV nach den Worten „Kosten der Berechnung und Aufteilung,“ die Worte „die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern,“ eingefügt.

² Hinsichtlich der Betriebskosten s. Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 sowie Abs. 4 EGBGB.

Ergänzend hierzu wird auf die **GPA-Mitt. 11/1998 Az. 647.50** mit folgenden **Änderungen** verwiesen:

Standort nach altem Recht	Standort nach dem Mietrechtsreformgesetz bzw. dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts
§ 546 BGB	§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB
§ 536 BGB	§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB
§ 4 Abs. 1 MHG	§ 556 BGB
§ 2 Abs. 1 AGB-Gesetz	§ 305 Abs. 2 BGB
§ 2 Abs. 1 Nr. 2 AGB-Gesetz	§ 305 Abs. 2 Nr. 2 BGB
§ 4 Abs. 1 MHG	§ 556 Abs. 2 Satz 2 BGB

SG 30/2