

Mietertipp – Betriebskosten

Mieter müssen nicht automatisch und immer alle Betriebskosten zahlen!

Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Versicherung oder Hausmeister müssen Mieter nach Darstellung von Anke Matejka, Vorstandsvorsitzende des DMB-Landesverbandes Sachsen, zusätzlich zur Miete nur zahlen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist, die Kosten tatsächlich anfallen und es sich um Kosten handelt, die in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind.

Ist im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter „sämtliche Betriebskosten“ oder „Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung“ zahlen muss, kann der Vermieter alle anfallenden Betriebskosten laut Katalog der Betriebskostenverordnung auf den Mieter abwälzen.

Vielfach sind in Mietverträgen aber auch alle Betriebskostenarten einzeln aufgeführt und die Vertragsparteien müssen an-



Anke Matejka,
Vorstandsvorsitzende des DMB-
Landesverbandes Sachsen

kreuzen, welche Kosten tatsächlich zusätzlich zur Miete gezahlt werden sollen. Werden hier nur einzelne Kostenarten angekreuzt, dürfen auch nur diese Kosten umgelegt werden.

Das Gleiche gilt, wenn im Miet-

vertrag vereinbart wurde, dass zusätzlich zur Miete die „nachfolgend genannten Betriebskosten“ vom Mieter zu zahlen sind. Betriebskosten, die dann nicht im Vertrag genannt sind, dürfen in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters nicht auftauchen.

Betriebskosten, die in diesen Fällen nach Abschluss des Mietvertrages neu entstehen, zum Beispiel durch die erstmalige Beauftragung eines Gärtners oder Hausmeisters, sind grundsätzlich nur umlagefähig, wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass „neu entstehende Betriebskosten“ auf den Mieter umlegbar sind. Diese sogenannte Öffnungsklausel hilft dem Vermieter aber nicht, wenn er beim Abschluss des Mietvertrages einzelne Betriebskostenarten „vergessen“ hat. Betriebskosten, die schon beim Vertragsabschluss anfielen, sind keine neuen Betriebskosten.

Die Betriebskostenverordnung nennt 17 verschiedene Betriebs-

kostenarten. Nummer 17 sind die „sonstigen Betriebskosten“. Will der Vermieter „sonstige Betriebskosten“ abrechnen, muss im Mietvertrag konkret angegeben sein, welche Betriebskostenarten als „sonstige Betriebskosten“ auf die Mieter umgelegt werden sollen. Hier reicht dann nach Informationen der Mietrechtsexpertin Anke Matejka die Vereinbarung, wonach der Mieter „sämtliche Betriebskosten“ zahlen muss, nicht mehr aus. Für die Umlage dieser Betriebskosten bedarf es einer ausdrücklichen und namentlichen mietvertraglichen Vereinbarung mit dem Mieter laut der einschlägigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. April 2004, Az: VIII ZR 146/03).

Ohne namentliche Nennung der konkreten sonstigen Betriebskostenart im Mietvertrag sind derartige Kosten auf den Mieter nicht umlagefähig (siehe auch Bundesgerichtshof-Urteil vom 7. April 2004, Az: VIII ZR 167/03). ■

Vogtländischer Mieterverein e.V.

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,
die Mitgliederversammlung des Vogtl. Mietervereins findet am **Mittwoch, den 22. September 2021, 16.30 Uhr**, im „Quartier 30“, Bahnhofstraße 30, Plauen (Verein Wohn- und Lebensräume e.V.), gegenüber dem Kino, statt.
Alle Mitglieder sind herzlich dazu eingeladen.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Wahl des Versammlungsleiters
2. Beschluss der Tagesordnung
3. Berichte: Rechenschaftsbericht, Kassenbericht, Revisionsbericht
4. Anfragen zu den Berichten
5. Entlastung des Vorstandes
6. Neuwahl des Vorstandes
7. Aktuelles
8. Sonstiges

Die Neuwahl ist turnusmäßig nach vier Jahren erforderlich. Nehmen Sie sich bitte die Zeit, an der Mitgliederversammlung teilzunehmen. Wir freuen uns auf Ihre Anregungen zur Vereinsarbeit.

Bitte melden Sie Ihre Teilnahme telefonisch unter 03741/22 84 10 bis 10. September 2021 an, um geltende Hygienevorschriften einhalten zu können.

Der Vorstand

Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien e.V.

Einladung zur Jahreshauptversammlung

Die nächste Jahreshauptversammlung des Mieterschutz-Vereins Oberlausitz/Niederschlesien findet am **Mittwoch, 15. September 2021, um 16.30 Uhr** im Dietrich-Heise-Raum des Jugendhauses „Wartburg“, Johannes-Wüsten-Straße 21 in Görlitz statt.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Wahl des Versammlungsleiters
3. Rechenschaftsbericht/Kassenbericht
4. Entlastung des Vorstandes
5. Wahl des Wahlleiters
6. Neuwahl des Vorstandes
7. Verschiedenes

Alle Mitglieder sind recht herzlich eingeladen.
Die Vorschlagsliste für die neue Wahl hängt in der Geschäftsstelle aus.

Der Vorstand