



Mietkosten

Was man unter Betriebs- und Nebenkosten zu verstehen hat

Kurzübersicht des Artikels

- Nebenkosten und Betriebskosten werden im Mietrecht häufig synonym verwendet
- Im Mietrecht sind jedoch ausschließlich die Betriebskosten gesetzlich konkretisiert
- Nebenkosten sind Kosten, die über die gesetzlichen Betriebskosten hinausgehen

Oft ist zu lesen, dass der Mieter neben der Zahlung der monatlichen Kaltmiete auch zur Nebenkostenvorauszahlung verpflichtet ist. Dieser Begriff wird mittlerweile mit der Betriebskostenvorauszahlung gleichgesetzt, obwohl die Begrifflichkeiten völlig unterschiedlich sind.

Im Unterschied zu den Betriebskosten ist der Begriff Nebenkosten nicht gesetzlich konkretisiert. Die allgemeine Aussage ist jedoch, dass die Nebenkosten einer Immobilie sämtliche Kosten beinhalten, die im Rahmen der Bewirtschaftung anfallen. Nur ein Teil dieser Kosten kann im privaten Mietrecht auf den Mieter umgelegt werden. Man spricht in diesem Zusammenhang von Betriebskosten, die somit einen Teil der Nebenkosten bilden. Welche Kosten das sind, hat der Gesetzgeber in der Betriebskostenverordnung konkretisiert. Kosten, die in der Verordnung nicht genannt sind, wären also den Nebenkosten zuzuordnen. Dies können z.B. Kosten für die Verwaltung, Reparatur oder Instandhaltung eines Gebäudes sein und sind vom privaten Mieter nicht zu tragen.

Bei den Betriebskosten handelt es sich um 17 Kostenpositionen, die der Mieter nur dann zu zahlen hat, wenn der Vermieter diese mittels eines Mietvertrages auch umgelegt hat. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, ist der Mieter nicht zu einer monatlichen Vorauszahlung verpflichtet. Da die klassischen Mietverträge heutzutage über einen gewissen Standard verfügen, ist dieser Fall äußerst selten geworden.

Positionen gemäß der Betriebskostenverordnung wären z. B. die Gartenpflege, die Zahlung der laufenden Grundsteuer oder die Schornstiefegereinigung. Schwierig wird die Abgrenzung bei den sogenannten „sonstigen Betriebskosten“. Diese sind nicht näher definiert und von daher im Mietvertrag genau zu bezeichnen. Fehlt eine genaue Bezeichnung, so ist die Umlage nicht möglich. Doch Achtung: die Umlage von sonstigen Betriebskosten ist nur dann gültig, wenn Sie regelmäßig anfallen. Das ist z. B. bei der Arbeit eines Pförtners, Wartungsarbeiten an Alarmanlagen oder der Dachrinnenreinigung der Fall. Kosten, die hingegen nicht umgelegt

werden dürfen, wären z. B. das Anbringen von Namensschildern an Briefkästen und Klingelschildern bei einem Mieterwechsel.

Auch wenn der Vermieter Betriebskosten bisher nicht umgelegt und abgerechnet hat, so ist er durchaus berechtigt diese in der Zukunft umzulegen, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag genannt ist. Gleiches gilt für zukünftige und vom Gesetzgeber aktuell noch nicht definierte Betriebskostenkosten, sofern auch hier eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag genannt ist.

Da der Gesetzgeber die Regelungen im gewerblichen Mietrecht deutlich entschärft hat, können bei Gewerbemieter entsprechende Kosten umgelegt werden, die über die normalen Betriebskosten hinausgehen. Der Begriff Nebenkosten wäre hier zutreffender.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms