

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 17 – 21. August 2018

### > Nachträgliche Umlage von Betriebskosten nur bei Vereinbarung zwischen Mietparteien möglich

#### **AG Gelsenkirchen, Urteil v. 18.06.2018, 201 C 219/18**

Der Vermieter kann Betriebskosten, deren Umlage im Mietvertrag nicht vereinbart wurde, nicht nachträglich auf die Mieter umlegen.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags bei den umlagefähigen Betriebskosten den entsprechenden Katalog aus der Betriebskostenverordnung aufgeführt, wobei die Positionen Hausreinigung und Gartenpflege in der Auflistung durchgestrichen waren. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass neue Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können. In einer Betriebskostenabrechnung legte der Vermieter dann Aufwendungen für die Gartenpflege und Hausreinigung auf die Mieter um.

Dies ist nach Ansicht des AG Gelsenkirchen jedoch nicht möglich. Die Mieter müssen sich an den Kosten für Gartenpflege und Hausreinigung nicht beteiligen, da diesbezüglich gerade keine wirksame Umlagevereinbarung besteht. Im Mietvertrag ist lediglich die Umlage konkreter Betriebskosten festgelegt, bezüglich der gestrichenen Positionen ist keine Umlage vereinbart. Auch kann sich der Vermieter nicht darauf beziehen, dass neue Betriebskosten laut Mietvertrag umgelegt werden können. Denn davon umfasst sind lediglich Gebühren, die neu eingeführt und nicht schon bei Vertragsschluss angefallen sind. Bei den Kosten für Gartenpflege und Hausreinigung handelt es sich jedoch um Kosten, die bereits bei Beginn des Mietverhältnisses umlagefähig waren, deren Umlagefähigkeit jedoch nicht in den Mietvertrag aufgenommen wurde. Bezüglich dieser Kosten fehlt es an einer vereinbarten Umlagefähigkeit, weshalb sie auch nicht nachträglich umgelegt werden können.

**Fazit:** Die Umlage von Betriebskosten bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien. Einseitig kann die Umlagefähigkeit vom Vermieter nicht bestimmt werden.

## Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

## Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 21. August 2018

#### Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

#### Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

#### Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.