

Überflüssige Mietnebenkosten vermeiden

Jedes Jahr zahlen die Bundesbürger rund 41 Milliarden Euro **Nebenkosten** für die von ihnen bewohnten Wohnungen. **Es ist davon auszugehen, dass diese so genannte "Zweite Miete" auch in den kommenden Jahren weiter steigen und somit die Kosten des Wohnens verteuern wird.** Die von den Vermietern zu erstellenden Nebenkostenabrechnungen haben in der Vergangenheit zu einer erheblichen Anzahl von Rechtsstreitigkeiten geführt, da zum Teil Nebenkosten abgerechnet worden sind, welche nicht umlagefähig waren.

Um die bestehende Rechtsunsicherheit zu beseitigen, eröffnet der Gesetzgeber den Parteien eines Mietvertragsverhältnisses die Möglichkeit zu vereinbaren, dass die grundsätzlich vom Vermieter zu tragenden Nebenkosten von dem Mieter zu tragen sind. Betriebskosten sind hierbei nach der Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes entstehen.

Im Rahmen der Betriebskostenverordnung ist eine 17 Punkte umfassende Aufstellung darüber erstellt worden, welche Kostenpositionen Betriebskosten darstellen können. Trotz dieser seit dem 01. Januar 2004 geltenden Regelung entstehen weiterhin Streitigkeiten hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der von den Vermietern umgelegten Betriebskosten. Oftmals ist den zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung ver-



Rechtsanwalt Welf Spörlein

pflichteten Vermietern nicht bewusst, dass sie Betriebskosten auf die Mieter umlegen, ohne dass eine Verpflichtung der Mieter zur Kostentragung überhaupt besteht. Voraussetzung hierfür ist, dass im Mietvertrag die entsprechende Kostentragungspflicht aufgenommen ist.

Nach der im Rahmen der Betriebskostenverordnung angestellten Aufzählung gehören zu den Betriebskosten beispielsweise auch die Kosten der Entwässerung eines Grundstücks durch eine öffentliche Entwässerungs-

einrichtung. Der Vermieter ist jedoch nur in den Fällen berechtigt, Entwässerungsgebühren umzulegen, in denen diese ihm rechtmäßig durch die Gemeinde auferlegt worden sind. Dies kann insoweit zweifelhaft sein, als Gebühren für die Oberflächenentwässerung nicht entstehen.

Insbesondere im ländlichen Bereich ist es in der Vergangenheit häufig vorgekommen, dass die Gemeinden, die früher frei zugänglichen, kleineren Bäche verrohrt haben, so-dass diese nunmehr kanalisiert unterirdisch verlaufen.

Bei den überall vorkommenden Bächen handelt es sich zumeist um Gewässer welche dem Gemeingebrauch unterliegen. Zum Gemeingebrauch zählt auch die Einleitung von Niederschlagswasser in diese Gewässer. Die Einleitung ist insoweit erlaubnis- und gebührenfrei. In den Fällen, in denen die Oberflächenentwässerung eines Grundstücks in einen Bach erfolgt, entstehen dementsprechend für die Benutzung des Baches keinerlei Gebühren. Soweit die Gemeinde gleichwohl für die Oberflächenentwässerung eine entsprechende Gebühr erhebt, wird diese zu Unrecht erhoben mit der Folge, dass ein Vermieter diese Gebühren seinen Mietern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht in Rechnung stellen kann.

Es kann sich lohnen zu überprüfen, wohin das Oberflächenwasser eines Grundstücks eingeleitet wird. Je nach Größe des Grundstücks und der versiegelten Fläche besteht hier Einsparpotential, welches die so genannte "Zweite Miete" sinken lassen kann, wodurch sowohl Mieter als auch Vermieter profitieren können. Eigentümer von vermieteten Grundstücken sollten dementsprechend bei Umlage der Grundstücksentwässerungskosten zunächst die Berechtigung des mit dem Gebührenbescheid geltend gemachten Betrages durch einen Rechtsanwalt überprüfen lassen, um nicht ihren Mietern eigentlich nicht entstehende Betriebskosten aufzuerlegen.