Umlage der Betriebskosten auch auf Mieter von Kfz-Stellplätzen § 556a BGB

Betriebskosten müssen grundsätzlich auf alle Mieter – auch auf solche von Kfz-Stellplätzen – umgelegt werden. Werden letztere nicht an der Umlage beteiligt, so ist die Betriebskostenabrechnung für die Wohnraummiete unwirksam.

(AG Schöneberg, Urteil vom 06.11.2009 Az.: 104a C 319/09)

Anmerkung: In dem zu entscheidenden Fall gab es neben den Mietern der Wohnräume auch Mieter von sieben Kfz-Stellplätzen, die an der Umlage der in den Betriebskostenabrechnungen aufgeführten Kosten nicht beteiligt worden sind. Diese nur teilweise Veranlagung stellt nach Ansicht des Amtsgerichts einen Verstoß gegen § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB dar.

Das Gericht führt anschaulich aus, dass die Mieter der Kfz-Stellplätze zumindest an der Umlage der Kosten für die Grundsteuer, den Versicherungsprämien, den Kosten für die Entsorgung von Niederschlagswasser, der Straßenreinigung, den Stromkosten für Hofbeleuchtung etc. hätten beteiligt werden müssen; diese Kosten fallen auch für den Betrieb der Kfz-Stellplätze im Hof an. Die Entbehrlichkeit eines Vorwegabzugs bedeute nicht, dass die Mieter der Stellplätze überhaupt nicht an den Kosten zu beteiligen seien. Sie müssten nur nicht gesondert erfasst werden. Die insgesamt angefallenen Kosten könnten, so das Gericht, nach einem gerechten Schlüssel verteilt werden.