

W

Deutscher Bundestag ■ Wissenschaftliche Dienste

Umlage der Grundsteuer auf den Mieter

- Sachstand -



Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages

Verfasser: [REDACTED]

Umlage der Grundsteuer auf den Mieter

Sachstand WF VII G - 093/06

Abschluss der Arbeit: 04.04.2006

Fachbereich VII: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht,
Umweltschutzrecht, Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

Telefon: [REDACTED]

Hinweise auf interne oder externe Unterstützung bei der Recherche bzw. Abfassung des Textes

Ausarbeitungen und andere Informationsangebote der Wissenschaftlichen Dienste geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Die Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste sind dazu bestimmt, Mitglieder des Deutschen Bundestages bei der Wahrnehmung des Mandats zu unterstützen. Der Deutsche Bundestag behält sich die Rechte der Veröffentlichung und Verbreitung vor. Diese bedürfen der Zustimmung des Direktors beim Deutschen Bundestag.

Gemäß § 556 Abs. 1 S. 1 BGB können die Vertragsparteien eines Mietvertrages vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt.

Zu den Betriebskosten gehören nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV¹ (Anlage 1) auch die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer. Der Vermieter kann die Grundsteuer des Grundstücks also auf den Mieter umlegen.

Bei Mietverhältnissen über preisfreien Wohnraum und Gewerberaum bedarf die Umlage von Betriebskosten einer ausdrücklichen, inhaltlich eindeutigen Vereinbarung. Die Formulierung, der Mieter habe anteilig „alle mit dem Mietobjekt verbundenen Betriebskosten“ zu tragen, enthält nicht eindeutig die Verpflichtung zur Tragung der Grundsteuer durch den Mieter.²

Hat das Finanzamt rückwirkend die Grundsteuer erhöht, kann der Vermieter eine dem Mieter schon zugegangene Betriebskostenabrechnung berichtigen.³ Dies gilt allerdings nur soweit das Jahr der Berichtigungserklärung oder das diesem vorangegangene Jahr von der Erhöhung betroffen ist.⁴ Bei einer nachträglichen Festsetzung der Grundsteuer kann der Vermieter eine schon bezahlte Betriebskostenabrechnung um diese Position ergänzen, auch wenn die Abrechnung keinen Vorbehalt hinsichtlich einer möglichen Nachbelastung enthielt.⁵

Nach § 556 Abs. 4 BGB ist eine von § 556 Abs. 1 BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung unwirksam. Dies bedeutet, dass eine Vereinbarung der Umlage von Kosten, die nicht als Betriebskosten unter § 2 BetrKV fallen, unwirksam ist.⁶ Solche Kosten können nur als Kalkulationsposten des Vermieters in der Miete enthalten sein.

Sofern die Grundsteuer aus den Betriebskosten herausgenommen werden soll, müsste die Betriebskostenverordnung demnach geändert werden. Hierzu wäre eine klarstellende Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 1 BetrKV denkbar, z.B. „Betriebskosten sind die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks mit Ausnahme der Grundsteuer.“



- 1 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003, BGBl. I S. 2346.
- 2 OLG Jena, NZM 2002, 70.
- 3 Landgericht Berlin, Urteil vom 10.02.2000 – 62 S 409/99.
- 4 Landgericht Frankfurt a.M., NZM 2001, 583.
- 5 Landgericht Berlin, Urteil vom 12.12.2000 – 64 S 255/00.
- 6 Palandt/Weidenkaff, BGB, 65. Auflage 2006, § 556 Rn. 3.