

## **Aktuelle Hinweise 30 / 2012 - Betriebskostenrecht**

### **Eigenleistungen als Betriebskosten**

Unter Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB sind solche Kosten zu verstehen, die dem Eigentümer, dem Erbbauberechtigten, dem Untervermieter oder dem gewerblichen Zwischenvermieter durch die Inanspruchnahme von Fremdleistungen entstehen. In § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV ist geregelt, dass nicht nur Fremdleistungen bei der Betriebskostenabrechnung in Ansatz gebracht werden können, sondern auch Eigenleistungen des Vermieters. Eine besondere Vereinbarung für die Umlagefähigkeit von Eigenleistungen ist im Mietvertrag nicht erforderlich, wenn im Formularymietvertrag generell auf § 556 Abs. 1 BGB oder auf die BetrKV Bezug genommen wird.

Umlagefähig sind allerdings nur Kosten, die dem Vermieter durch nachweisbaren Aufwand entstanden sind. Pauschale Ansätze sind unzulässig. Erbringt der Vermieter die Arbeiten selbst, kann er eine angemessene, das heißt, übliche Vergütung verlangen. Hat der Vermieter eigene Arbeitskräfte eingesetzt, so kann er deren Kosten in Ansatz bringen. Zu den Kosten der Eigenleistungen und zum nachweisbaren Aufwand gehören auch die Sachleistungskosten, die teilweise in dem Betriebskostenkatalog vorgesehen sind, etwa der Einsatz von Reinigungsmitteln bei der Gebäudereinigung oder die Verwendung von Streugut bei der Durchführung der Verkehrssicherungspflicht.

Da der Vermieter grundsätzlich Arbeiten, die als Betriebskosten in Betracht kommen, an einen Dritten vergeben darf, kann als Grundlage für die Berechnung des Wertes der Eigenleistung, insbesondere die Höhe des Stundenlohnes auch ein Angebot eines Fremdunternehmens herangezogen werden. Im Prozessfall ist es sich von Vorteil für den Vermieter, wenn er mehrere Angebote vorlegen kann und dann das günstigste Angebot bei vergleichbarer Leistung in Ansatz bringt. Dies gilt natürlich nur dann, wenn auch tatsächlich die Arbeiten ausgeführt wurden. Werden die Arbeiten nur teilweise ausgeführt, muss sich der Vermieter entsprechende Kürzungen gefallen lassen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es Eigenleistungen des Vermieters sind, oder Schlechtleistungen eines Fremdunternehmens oder des Vermieters.

Stuttgart, den 12.01.2012  
Karl-Friedrich Moersch