

Sozialmietwohnungen. Umlage der Betriebskosten

Hinweis auf staatliches Recht

in: KA 130 (1987) 10-11, Nr. 17

Bei öffentlich geförderten und sonstigen preisgebundenen Mietwohnungen wurden bisher die Betriebskosten grundsätzlich bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Kostermiete zugerechnet. Die VO zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 5.4.1984 (BGBl I S. 546) hat diese Regelung geändert; sie war letztmalig zulässig für den Abrechnungszeitraum 1986. Ab 1987 müssen sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung aus der Einzelmiete herausgerechnet und separat umgelegt werden.

Aufgrund der neuen Rechtslage muss der Vermieter umgehend eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen, die die Reduzierung der laufenden Aufwendungen in Höhe der Betriebskosten berücksichtigt. Für diese Nebenkosten ist künftig eine angemessene monatliche Vorauszahlung zu leisten und einmal jährlich nach vorliegenden Verbrauchsrechnungen eine Abrechnung vorzunehmen. Mietbetrag und Betriebskosten werden getrennt künftig ausgewiesen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen sind die Mieter in geeigneter Weise über die Neuberechnung in Kenntnis zu setzen. Bei den genannten Vorschriften handelt es sich um öffentliches Preisrecht, so dass zwischen Mieter und Vermieter getroffene abweichende Vereinbarungen rechtsunwirksam sind.

