



## Urteil: Umlage neuer Betriebskosten

21.09.2023      Fachinformation

Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf hat mit Urteil vom 21. Juli 2022, Az.: 409 C 172/21 entschieden, dass neue – früher noch nicht abgerechnete – Betriebskosten, deren Umlagefähigkeit im Mietvertrag aber vereinbart wurde, vom Vermieter ohne Einhaltung eines besonderen Verfahrens bzw. einer Vorankündigung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden dürfen.

Im zu entscheidenden Fall streiten die Parteien um die Umlagefähigkeit der Betriebskostenpositionen Gartenpflege und Hauswart.

### Sachverhalt

Diese Kosten waren ohne Vorankündigung erstmals 2016 eingestellt worden. Auch in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 fanden sich diese Positionen Gartenpflege, Außenanlage und Schnitt und Hausbetreuung. Dieser Abrechnung hat die Klägerin in der Klageschrift widersprochen und hält diese Kosten, die neu umgelegt wurden, für nicht umlegbar.

### Urteilsgründe

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Beklagte die Kosten in den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen ansetzen durfte, ohne dies vorher anzukündigen. Mietvertraglich haben die Parteien eine Nettomiete nebst Vorauszahlung für Betriebskosten vereinbart, sodass bei dieser Vertragsgestaltung der Vermieter neue Betriebskosten, d. h. solche die er in der Vergangenheit nicht umgelegt hat, deren Umlagefähigkeit im Mietvertrag aber vereinbart ist, ohne Einhaltung eines besonderen Verfahrens im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen darf.

Die Umlage ist somit zu Recht erfolgt.

Download: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 21. Juli 2022, Az.: 409 C 172/21

## Downloads

---

10-23\_umlage\_neuer\_betriebskosten\_anlage\_zmr\_2023

99.07 KB  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/urteil-umlage-neuer-betriebskosten>