Newsletter

Immobilienrecht

September 2025

CORESTONE LEGAL
CORPORATE | REAL ESTATE

Betriebskostenabrechnung: Darf der Vermieter den Verteilungsschlüssel ändern?

Betriebskostenabrechnungen erzeugen regelmäßiges Konfliktpotential im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Das Amtsgericht Hanau hatte darüber zu entscheiden, ob ein Vermieter den Verteilungsschlüssel der zugrundeliegenden Betriebskostenabrechnung einseitig ändern darf. Im vorliegenden Fall änderte der neue Eigentümer einer Immobilie ohne Einverständnis der Mieter den Verteilungsschlüssel von Personenzahl auf Wohnfläche. Dadurch entstanden dem klagenden Mieter erhöhte Kosten.

Mit dem Urteil vom Amtsgericht Hanau (15.08.2025 – 32 C 16/25) wurde bestätigt, dass ein einmal gewählter oder vereinbarter Verteilungsschlüssel für Betriebskosten bindend ist. Der Vermieter könne den Verteilungsschlüssel nicht nach eigenem Ermessen ändern. Eine spätere Änderung sei grundsätzlich nur im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Nach diesem Urteil gilt auch beim Verkauf einer Immobilie für den neuen Eigentümer, dass er die gewählte Verteilung der Betriebskosten nach der Personenzahl vom damaligen Eigentümer zu übernehmen hat (Kauf bricht nicht Miete). Als Ausnahme ist es dem Vermieter lediglich gestattet, wenn die weitere Anwendung unzumutbar wäre oder es auf beiderseitigem Einverständnis beruht.

Das Urteil dürfte ebenfalls auf das gewerbliche Mietrecht anwendbar sein.

CORESTONE LEGAL

CORPORATE | REAL ESTATE

Bestens erreichbar

Corestone Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Frankfurt

Feldbergstraße 35
60323 Frankfurt am Main
E-Mail: info@corestonelegal.de

Stuttgart

Eduard-Pfeiffer-Str. 34
70192 Stuttgart
E-Mail: info@corestonelegal.de