

Umlagefähigkeit der Grundsteuer: Wie die Gerichte in bestimmten Fällen entschieden

RECHTSLAGE. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Betriebskosten umgelegt werden – vorausgesetzt, dies wurde vertraglich vereinbart. Wie sieht es aber zum Beispiel aus, wenn die Steuer sehr hoch ist oder der Bescheid nachträglich korrigiert wird? Wir geben einen Überblick zur Rechtsprechung.

VON INKA-MARIE STORM

Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), zu denen auch die Grundsteuer zählt, muss grundsätzlich im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Anderenfalls muss der Mieter diese laufenden Kosten nicht zahlen. Ein einfacher Verweis auf § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) im Mietvertrag genügt dabei: Alle darin genannten Positionen gelten dann als vereinbart (BGH, Urteil vom 7. April 2004, Az. VIII ZR 167/03). Lediglich andere, nicht in § 2 BetrKV aufgeführte Betriebskosten – die so genannten „Sons-tigen Betriebskosten“ – müssen zur Wahrung der Transparenz einzeln aufgeführt werden.

Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen

Die Grundsteuer ist namentlich aufgeführt und als laufende öffentliche Last des Grundstücks im Sinne des § 2 Nr. 1 BetrKV auf Mieter umlegbar. Ein weiterer wichtiger Punkt: Auch wenn die Grundsteuer im Zuge der Reform ansteigt, bleibt sie – einmal vertraglich vereinbart – umlagefähig.

Wirtschaftlichkeitsgebot und Widerspruch

Vermieter unterliegen dem mietvertraglichen Wirtschaftlichkeitsgebot. Dieses kann sie verpflichten, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid – im Fall erhöhter Grundsteuer – einzulegen. Dies gilt aber nur dann, wenn der Bescheid offenkundige Fehler aufweist. Es müssen also konkrete Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit des Grundsteuer-



Foto: Stockfotos-MG / Adobe Stock

bescheids vorliegen, wie das Landgericht Potsdam klarstellte (LG Potsdam, Urteil vom 7. Mai 2015, Az. 3 O 237/10). Fehlen solche Anhaltspunkte und legt der Vermieter deshalb auch kein Widerspruch gegen den Bescheid ein, sperrt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz auch nicht die Umlage einer höheren Grundsteuer auf den Mieter.

Erhöhung der Vorauszahlungen

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB kann der Vermieter eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen, sofern die Vorauszahlungspflicht vertraglich vereinbart ist. Weist der Grundsteuerbescheid eine höhere Steuerlast aus, ist es ratsam, die Vorauszahlungen entsprechend

anzupassen. Der Vermieter muss die Erhöhung in Textform erklären. Diese Anpassung sollte transparent und

nachvollziehbar dargelegt werden, um den Mietern die Veränderungen klar zu kommunizieren.

Nachträgliche Korrektur der Betriebskostenabrechnung

Auch ein nachträglich korrigierter Steuerbescheid sowie daraus resultierende Steuernachforderungen können weiterhin auf die Mieter umgelegt werden. Solange der Abrechnungszeitraum noch nicht abgelaufen ist, dürfen die Abrechnungen zulasten des Mieters entsprechend korrigiert werden. Selbst nach Ablauf der Abrechnungsfrist besteht die Möglichkeit einer nachträglichen Korrektur gemäß § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, weil der Vermieter die verspätete Abrechnung regelmäßig nicht zu vertreten hat (LG Halle, Urteil vom 8. Februar 2006, Az. 2 S 230/05). Nachforderungen können aber nur innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis geltend gemacht werden. ■

INKA-MARIE STORM ist Chefjustiziarin beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland.

„DIE GRUNDSTEUER FINANZIERT WICHTIGE KOMMUNALE LEISTUNGEN“

„Seit Jahren wird darüber diskutiert, ob die Betriebskostenverordnung in Bezug auf die Grundsteuer geändert werden sollte. Kritiker vertreten die Ansicht, dass die Grundsteuer eng mit dem Objekt verknüpft sei und nicht unmittelbar dem operativen Betrieb diene – weshalb sie ausschließlich von den Eigentümern zu tragen sein sollte. Dagegen steht die Position von Haus & Grund: Grundsteuern werden von den Gemeinden eingesetzt, um die kommunale Infrastruktur – beispielsweise öffentliche Gesundheitsversorgung, Kinderbetreuung, Schulen und Gemeindeverwaltung – aufrechtzuerhalten. Da diese Leistungen vor allem den ortsansässigen Bürgern zugute kommen, sollten diese sich auch an den Kosten beteiligen. Vor diesem Hintergrund ist die Umlagefähigkeit der Grundsteuer ein sinnvoller Weg, um die Finanzierung dieser wichtigen kommunalen Leistungen sicherzustellen.“

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin bei Haus & Grund Deutschland



Foto: Jens Oellermann