



**Pet 1-19-06-2325-021391**

10119 Berlin

Betriebskosten für Wohnraum

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 22.04.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, in der Betriebskostenverordnung die Umlagefähigkeit der Grundsteuer zu streichen.

Zur Begründung seines Anliegens trägt der Petent im Wesentlichen vor, dass die Betriebskostenverordnung in der bisherigen Fassung es den Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum erlaube, die Grundsteuer vollständig auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen. Dies geschehe in der Praxis nahezu ausnahmslos, sei jedoch sachlich nicht zu begründen. Denn die Grundsteuer wolle das Eigentum an Grund und Boden nebst Gebäuden besteuern. Durch ihre Umwälzung auf die Mieterseite laufe dieser Ansatz leer, da aus einer die Grundeigentümer belastenden Besitzsteuer de facto eine die Mieterinnen und Mieter belastende Konsumsteuer werde. Neben diesen sozialen Aspekten werde die steuersystematische, verfassungsrechtliche Problematik übersehen. Im Zuge der vom Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber ohnehin auferlegten Grundsteuerreform solle daher auch die Umlegbarkeit der Grundsteuer durch die vorgeschlagene Änderung der Betriebskostenverordnung beseitigt werden.



Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die eingereichten Unterlagen verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde von 56 Mitzeichnern unterstützt. Außerdem gingen zehn Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Eingabe darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Petitionsausschuss hält zunächst einführend fest, dass § 556 Abs. 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) als Betriebskosten solche Kosten definiert, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken und Gebäuden und stellt daher Kosten dar, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück entstehen.

Das Gesetz bietet jedoch keinen Anhalt, zwischen Kosten, die in Bezug auf die Wohnung, und solchen, die in Bezug auf das Gesamtgebäude oder das Grundstück entstehen, zu unterscheiden. Eine solche Unterscheidung wäre mit Blick darauf, dass die meisten der Betriebskosten einheitlich entstehen und nicht ausschließlich entweder der Wohnungsnutzung oder dem Grundstück zugerechnet werden können, auch nicht praktikabel.

Bei Umsetzung der geforderten Gesetzesänderung wäre zu erwarten, dass Vermieterinnen und Vermieter die Kosten für die Grundsteuer in die Kaltmiete hineinrechnen würden, sodass die Miete insgesamt steige. Für die Mieterinnen und Mieter würde eine solche Vorgehensweise einen Verlust an Transparenz bedeuten. Zudem steht die Nettokaltmiete den Vermieterinnen und Vermietern vornehmlich für die Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals (zum Beispiel der Wohnung), für Instandhaltung und Verwaltung zu. Eine



Umverteilung von Betriebskosten zu Lasten der Eigentümer wäre daher unverhältnismäßig und mit unserer Rechtsordnung nicht zu vereinbaren.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass jede Umlage von Betriebskosten (außer Heiz- und Warmwasserkosten) einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung bedarf. Für eine Einschränkung der Vertragsfreiheit durch Herausnahme einzelner Kostenarten aus dem Betriebskostenkatalog gibt es nach hiesiger Auffassung keine triftigen Gründe.

Der Deutsche Bundestag hat sich daher im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Reform der Grundsteuer wiederholt gegen die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter ausgesprochen, sodass von einer entsprechenden Neuregelung Abstand genommen wurde.

Vor diesem Hintergrund vermag der Petitionsausschuss keinen parlamentarischen Handlungsbedarf zu erkennen. Der Petitionsausschuss empfiehlt, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.