Sind Straßenausbaubeiträge als Betriebskosten umlegbar?

Maßgebend ist die II. Berechnungsverordnung

Welche Kosten Sie als Betriebskosten umlegen können, ergibt sich aus der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (BV) und den Vereinbarungen im Mietvertrag. Andere Kosten als dort erwähnt, scheiden als umlegbare Betriebskosten aus.

Im Gewerberaummietrecht gelten die Beschränkungen der II. BV nicht.

Nur laufende öffentliche Lasten können umgelegt werden

Straßenausbaubeiträge sind öffentliche Lasten. Dies ergibt sich aus den Landesvorschriften zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen. Öffentliche Lasten sind als Betriebskosten dann umlegbar, wenn sie laufend entstehen (vgl. Nr. 1 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV).

Es müssen demnach zwei Tatbestandsmerkmale gleichzeitig erfüllt sein. Zum einen muss es sich um „öffentliche Lasten" handeln und zum anderen müssen diese „laufend" sein.

Bei Straßenausbaubeiträgen ist das Merkmal „laufend" nicht gegeben. Damit können Sie diese Beiträge nicht als Betriebskosten auf die Mieter abwälzen.

Berechtigen Straßenausbaubeiträge zur Mieterhöhung?

Müssen Sie an die Gemeinde Straßenausbaubeiträge bezahlen, können Sie die vertragliche Miete nicht erhöhen. Ihre Aufwendungen berechtigen Sie nicht zu einem Wertverbesserungszuschlag gemäß § 3 MHG. Denn Sie sind nicht Bauherr der Straßenarbeiten. Damit scheidet ein Mieterhöhungsverlangen aus (OLG Hamm, Rechtsentscheid v. 30.5.1983 – 4 REMiet 2/83, NJW 1983, 2331 = WM 1983, 287). Auch das AG Oschersleben geht davon aus, dass Straßenausbaubeiträge nicht als Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen (Urteil v. 29.6.1995 – 3 C 48/95, WM 1995, 592).

Diese Rechtslage ist für Sie unbefriedigend. Der Bundesgerichtshof hat in dieser Sache noch nicht entschieden. Nachdem sich seit 1983 an der Rechtsprechung nichts geändert hat und auch die überwiegende Literaturmeinung diese Auffassung vertritt, müssen Sie in den sauren Apfel beißen: Straßenausbaubeiträge bleiben an Ihnen hängen. Einziger Trost ist die steuerliche Abzugsfähigkeit.

Rechtsstand Dezember 2000

© IKV Erwin Ruff

Wollen Sie sich ausführlich über Erschließungsbeiträge informieren? Dazu meine Literaturempfehlung:

„Erschließungsbeiträge von A-Z"