

Umlage der Kosten einer digitalen Gegensprechanlage von Intratone im Mehrparteienhaus

Was Genossenschaften und Eigentümer wissen sollten

Grundsätzlich umlagefähig.

Laufende monatliche Kommunikationskosten einer digitalen Gegensprechanlage können nach aktueller rechtlicher Einschätzung als „sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) auf Mieter umgelegt werden.

Voraussetzung: klare Regelung im Mietvertrag.

Die Umlage muss ausdrücklich und möglichst konkret im Mietvertrag vereinbart werden.

DIE RECHTLICHEN PRAKTISCHEN ASPEKTE



Was reicht nicht aus:

Eine Klausel wie „Der Mieter trägt die sonstigen Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV“ reicht rechtlich nicht aus.

Was reicht aus:

Erforderlich ist eine möglichst konkrete Beschreibung, die beispielsweise wie folgt formuliert sein könnte:

„Sonstige Betriebskosten (digitale Türkommunikations- und Zutrittskontrollanlage): Der Mieter trägt als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV die laufenden Kosten für den Betrieb der im Gebäude vorhandenen digitalen Türkommunikations- und Zutrittskontrollanlage. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für Mobilfunkverbindungen, SIM-Karten, Datenübertragung, Fernverwaltung, Software- bzw. Plattformnutzung, Audio- und Videokommunikation, die digitale Verwaltung von Namensschildern und Zutrittsberechtigungen sowie sonstige laufende Aufwendungen, die für die Nutzung und den Betrieb der Anlage erforderlich sind.“

Bestehende Mietverträge:

Fehlt eine entsprechende Regelung im bestehenden Mietvertrag, ist eine Umlage nur über eine einvernehmliche Vertragsänderung möglich.



Diese Einschätzung bezieht sich auf laufende monatliche Kommunikationskosten. Anschaffungs- und Installationskosten sowie das 15-Jahres-Prepaid-Modell sind hiervon nicht umfasst und rechtlich anders zu bewerten.

Diese Information basiert auf einer rechtlichen Einschätzung von LPA Law|Tax (Juli 2026) und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Wir empfehlen, mietvertragliche Klauseln vor Einführung mit dem eigenen Rechtsberater abzustimmen.