

Soll der Mieter Nebenkosten zahlen, muss eine eindeutige Vereinbarung im Mietvertrag getroffen werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Saarbrücken (LG Saarbrücken) vom 18.01.2019, 10 S 53/18

I.

In der mietrechtlichen Praxis zahlen bis auf wenige Ausnahmen sowohl Mieter von Wohnungen, wie auch Mieter von Gewerbeobjekten neben der eigentlichen Kaltmiete auch die für das Objekt anfallenden Nebenkosten (z.B. Hausmeister, Wasser oder Treppenreinigung). Mieter müssen Nebenkosten aber nicht automatisch zahlen, sondern nur, wenn im Mietvertrag diese Pflicht vereinbart wird. Die Entscheidung des LG Saarbrücken verdeutlicht noch einmal, wie gefährlich unklare oder unvollständige Regelungen sind.

II.

Klägerin und Beklagter sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. In dem Mietvertrag ist vorgesehen, dass neben der Kaltmiete auch ein weiterer Betrag von EUR 110,00 gezahlt werden sollte. In dem Mietvertrag war aber nicht ausgefüllt worden, welche Nebenkostenpositionen übernommen werden sollten. Es war lediglich angegeben, dass der auf die Nebenkosten entfallende Mietzinsanteil EUR 110,00 betragen sollte. Weiter war handschriftlich ergänzt, dass eine monatliche Abschlagszahlung von EUR 110,00 zu leisten sei und das in diesem Fall die Abrechnung jährlich bis zum 30.06. erfolgen müsse. Heiz- und Warmwasserkosten sollten anteilig umgelegt und die Umlage gemäß der Heizkostenverordnung erfolgen.

Der Beklagte hatte die Miete nach Auffassung der Klägerin nicht vollständig gezahlt. Die Klägerin hatte Nebenkostenabrechnungen vorgelegt, aus denen der Beklagte Guthaben ableitete und diese Guthaben mit der Miete verrechnete. Mit der vorliegenden Klage verlangt sie Räumung und Zahlung von Mietrückständen in Höhe von EUR 3.540,46. Erstinstanzlich hat das Amtsgericht eine unwirksame Vereinbarung von Nebenkostenvorauszahlungen und stattdessen eine Nebenkostenpauschale angenommen. Das Amtsgericht verurteilte den Beklagten zur Räumung. Für die Zeit von Februar bis August 2017 müsse EUR 1.925,00 zahlen. Auf die Berufung hin hat das Landgericht die Klage weitgehend abgewiesen und den Beklagten lediglich zur Zahlung von insgesamt EUR 255,73 verurteilt. Es ging davon aus, dass die Klausel so zu lesen sei, dass eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung gewollt gewesen sei, aber beschränkt auf die Positionen Heizung und Warmwasser. Dementsprechend ergebe sich aufgrund der Zahlungen des Beklagten nur ein Rückstand von EUR 255,73.

III.

1.

In der mietrechtlichen Praxis ist es Standard, dass Mieter neben der eigentlichen Kaltmiete auch die Betriebskosten übernehmen. Hierfür bedarf es aber einer wirksamen Vereinbarung im Mietvertrag.

Vermieter können mit ihren Mietern vereinbaren, dass eine monatliche Pauschale auf die Nebenkosten gezahlt wird, mit der die betreffende Position abgegolten sind. Reichen diese Pauschalen nicht aus, um die jährlichen Nebenkosten auszugleichen, kann der Vermieter keine Nachzahlung verlangen. Umgekehrt können Mieter keine Rückzahlung verlangen, wenn die jährlichen Pauschalen über den Nebenkosten liegen. Für Heizkosten und Warmwasser können aber grundsätzlich keine Pauschalen vereinbart werden.

Alternativ zu einer Pauschale kann der Vermieter auch die Zahlung einer Vorauszahlung vereinbaren, über die nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen ist. Ergibt diese Abrechnung, dass die

Vorauszahlung nicht ausreicht, um die jährlichen Nebenkosten auszugleichen, muss der Mieter den fehlenden Betrag nachzahlen. Ergibt die Abrechnung dagegen, dass die Vorauszahlung über den jährlichen Nebenkosten liegt, muss der Vermieter den zu viel gezahlten Betrag zurückerstatten.

2.

Zu einer Vereinbarung der Betriebskosten im Mietvertrag gehört, dass sich erkennen lässt, für welche Betriebskostenpositionen die Vorauszahlung bzw. die Pauschale sein soll. Im vorliegenden Fall war dies fraglich, da in dem Formular nicht näher ausgeführt worden war, für welche Positionen die EUR 110,00 sein sollten. Das Amtsgericht ging von einer unwirksamen Vereinbarung von Vorauszahlungen aus und nahm eine Pauschale an. Unklarheiten des Mietvertrages sind aber durch Heranziehung sämtlicher in der Vertragsurkunde niedergelegte Umstände aufzulösen. Im vorliegenden Einzelfall führten weitere Angaben – wie der Hinweis auf die Umlage von Heizung und Warmwasser gemäß der Heizkostenverordnung dazu, dass das Landgericht eine auf die Positionen Heizung- und Warmwasser beschränkte Vorauszahlung annahm.

Dies verdeutlicht, wie gefährlich unklare Regelungen im Mietvertrag sind. Das Amtsgericht hatte erstinstanzlich angenommen, es liege insgesamt eine Vereinbarung zur Zahlung einer Betriebskostenpauschale vor. Dies führt dann dazu, dass die vom Beklagten vorgenommene Aufrechnung nicht durch Griff, und Mietrückstände in kündigungsrelevante Höhe bestanden. Die Auslegung des LG Saarbrücken führte dagegen dazu, dass die vom Beklagten berechneten Guthaben bestanden und damit kein kündigungsrelevanter Rückstand mehr bestand.

Dies verdeutlicht, welche weitreichenden Folgen Unklare Regelungen haben. Eine verlässliche Prognose, ob ein Pflichtenverstoß des Mieters vorliegt ist nicht möglich. Wie das letztlich zur Entscheidung berufene letztinstanzliche Gericht die unklare Regelung auslegt, lässt sich nicht vorhersagen. Sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter besteht eine erhebliche Unsicherheit welche Zahlungen zu leisten sind und wann ein Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten vorliegt.

IV.

Betriebskosten können auf den Mieter umgelegt werden. Dies erfordert aber eine wirksame Vereinbarung. Hierzu gehört auch, dass die Regelung klar und verständlich ist. Der vorliegende Fall verdeutlicht, wie gefährlich unklare Regelungen sind. Um Konsequenzen wie in der besprochenen Entscheidung zu vermeiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.