

Wie muss die Wohnraummiete erhöht werden, wenn in der Kaltmiete Betriebskostenpositionen enthalten sind? Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.12.2020, VIII ZR 108/20

I.

Neben dem Entgelt, das der Mieter für die Nutzung der Wohnung zahlen muss (sog. Kaltmiete) muss der Mieter regelmäßig die auf dem Gebäude lastenden Betriebskosten (z.B. Wasser, Heizung, Hausmeister oder Niederschlagswasser) zahlen. Oftmals werden monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten vereinbart und nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode die endgültigen Kosten abgerechnet. In der Praxis sind seltener Mietverträge anzutreffen, in denen in der Kaltmiete einzelne Betriebskostenpositionen enthalten sind (sogenannte Teilinklusive). Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wie in einem solchen Fall eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete aussehen muss.

II.

Die Beklagten hatten 1980 von der Klägerin eine Wohnung angemietet. Neben der Grundmiete mussten sie lediglich die Kosten für Heizung, Wasser, Entwässerung, Aufzug und Treppenreinigung gesondert zahlen. 2018 forderte die Vermieterin eine Erhöhung der Grundmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach dem maßgeblichen Mietspiegel betrug diese EUR 8,42/m². Die Vermieterin erhöhte die Grundmiete auf EUR 5,56/m². Erstinstanzlich ist die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung abgewiesen worden; auf die Berufung hin ist ihr stattgegeben worden. Auch der BGH hat die Mieterhöhung gebilligt. Da die verlangte erhöhte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liege sei es für die Vermieterin ausreichend gewesen, die erhöhte Miete anzugeben, sowie zur Begründung auf den einschlägigen Mietspiegel zu verweisen. Es sei nicht notwendig gewesen, die in der Teilinklusive enthaltenen Betriebskosten anzugeben.

III.

1.

Will der Vermieter neben der Kaltmiete auch Betriebskosten auf den Mieter umlegen, hat er zwei Möglichkeiten: entweder er vereinbart mit dem Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten und rechnet nach Ablauf der Abrechnungsperiode über die tatsächlich entstandenen Kosten ab. Dies bedeutet aber für den Vermieter, dass er jedes Jahr die Abrechnung erstellen muss. Für viele Vermieter ist es daher scheinbar einfacher, auf die Abrechnung zu verzichten und entweder mit dem Mieter eine monatliche Betriebskostenpauschale zu vereinbaren oder wie im vorliegenden Fall einzelne Betriebskostenpositionen in die Grundmiete zu integrieren und überhaupt nicht gesondert auszuweisen. Beides ist nicht unproblematisch:

Legt der Vermieter eine monatliche Pauschale für die Betriebskosten fest, braucht er nicht über die tatsächlich angefallenen Kosten abzurechnen. Insbesondere braucht er auch nichts an den Mieter zurückzahlen, wenn die tatsächlichen Kosten niedriger ausfallen als die Addition der monatlichen Pauschalen. Umgekehrt kann er aber auch keine Nachzahlung vom Mieter verlangen, wenn die tatsächlichen Kosten höher liegen.

Beispiel:

1. Vermieter V und Mieter M haben eine monatliche Betriebskostenpauschale von EUR 200,00/Monat vereinbart. Die jährlichen Gesamtkosten betragen tatsächlich nur EUR 1.800,00.

2. V und M haben eine Betriebskostenpauschale von EUR 200,00/Monat vereinbart. Die tatsächlichen Kosten liegen aber bei EUR 3.000,00

In Beispiel 1 kann M nicht die Erstattung der „zuviel“ gezahlten EUR 600,00 verlangen. In Beispiel 2 kann V dagegen nicht die Nachzahlung der „zuwenig“ gezahlten EUR 600,00 verlangen.

2.

In beiden Beispielen könnten jeweils M und V daran denken, die Betriebskostenpauschale anzupassen: In Beispiel 1 hätte M ein Interesse daran, diese zu senken und in Beispiel 2 hätte V ein Interesse daran, diese anzuheben. Dies ist schwierig:

Will der Vermieter die Betriebskostenpauschale anpassen, muss er zunächst eine fiktive Betriebskostenabrechnung für das Jahr erstellen, in dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Sodann muss er eine weitere fiktive Betriebskostenabrechnung für die letzte abgelaufene Abrechnungsperiode erstellen. Ergibt der Vergleich dieser beiden fiktiven Abrechnungen, dass die Betriebskostenpauschale nicht ausreicht, die tatsächlichen Kosten zu decken kann eine Anpassung verlangt werden.

Beispiel: V und M schließen 2015 einen Mietvertrag ab. Sie vereinbaren eine monatliche Betriebskostenpauschale von EUR 200,00. 2021 will V die Betriebskostenpauschale anpassen.

Hierzu muss V jeweils für 2015 und 2020 eine fiktive Betriebskostenabrechnung erstellen. Nur wenn der Vergleich dieser beiden Betriebskostenabrechnung ergibt, dass die jährlich zu zahlende Pauschale von EUR 2.400,00 nicht kostendeckend ist kann V eine Anpassung verlangen.

Für den Mieter für die Anpassung noch schwieriger. Er wird im Regelfall schon gar nicht mitbekommen, ob die Pauschale überhaupt kostendeckend war. In der Regel wird er erst durch eine Mitteilung des Vermieters, dass die Pauschale zu niedrig sei, davon erfahren, dass dies nicht mehr der Fall ist. Übersteigt die Pauschale die Kosten wird der Vermieter schweigen. Hat der Mieter aber doch erfahren, dass die Pauschale zu hoch sein könnte, müsste er gegenüber dem Vermieter die für den Vergleich notwendigen fiktiven Abrechnungen durchsetzen.

3.

a)

Die Entscheidung des BGH zeigt, ist auch die Variante, dass Betriebskosten in der Kaltmiete aufgehen zu lassen problematisch ist.

Ist eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart erfolgt die Anpassung der Kaltmiete zur ortsüblichen Vergleichsmiete dadurch, dass die ortsübliche Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf eines der vier zugelassenen Begründungsmerkmal bestimmt wird und unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze die Kaltmiete erhöht wird. Bei der Teilklausivmiete kommt die Schwierigkeit hinzu, dass in der Kaltmiete auch Betriebskosten enthalten sind. Typischerweise gehen aber die in den zugelassenen Begründungsmerkmalen enthaltenen Mieten davon aus, dass die Kaltmiete keine Betriebskosten enthält. Daher hat der BGH in der besprochenen Entscheidung auch vorgegeben, dass bei einer Teilklausivmiete die Mieterhöhung eine der beiden Möglichkeiten berücksichtigen muss:

- Entweder muss der Vermieter die in der Kaltmiete enthaltenen Betriebskosten abziehen und dann die derart bereinigte Miete entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben oder

- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist um den Betriebskostenanteil zu erhöhen und das Ergebnis entsprechend für die Anhebung zugrundelegen

Beispiel: Vermieter V hat mit Mieter M eine Teilinklusivmiete vereinbart. Diese beträgt EUR 600,00. Davon hat V EUR 200,00 für die Betriebskosten angesetzt. Nach dem einschlägigen Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete EUR 500,00. Um eine Mieterhöhung vornehmen zu können könnte V nach den Vorgaben des BGH entweder von den EUR 600,00 den Betriebskostenanteil abziehen und die so bereinigte Kaltmiete von EUR 400,00 entsprechend dem Mietspiegel erhöhen. Oder V könnte die ortsübliche Vergleichsmiete des Mietspiegels um den Betriebskostenanteil auf EUR 700,00 erhöhen und davon ausgehend die Mieterhöhung vornehmen.

b)

In beiden vom BGH zugelassenen Vorgehensweisen ist aber zwingende Voraussetzung, dass der Vermieter den Betriebskostenanteil beziffern kann. Dies setzt daher voraus, dass der Vermieter sich bei der Bildung der Teilinklusivmiete darüber Gedanken gemacht hat. Mieter sollten sich bei Abschluss des Mietvertrages danach erkundigen, welcher Betriebskostenanteil vorgesehen ist.

c)

In der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss der Vermieter bei einer Teilinklusivmiete neben den sonst notwendigen Angaben auch den Betriebskostenanteil angeben. Auch deswegen muss der Vermieter diesen beziffern können.

Wichtig: Nach dem BGH muss der Vermieter den in der Teilinklusivmiete enthaltenen Betriebskostenanteil nur angeben, wenn die erhöhte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bleibt die erhöhte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete braucht der Vermieter den Betriebskostenanteil nicht anzugeben. In der besprochenen Entscheidung musste der Vermieter daher keine Angabe zu dem Betriebskostenanteil in der Erhöhungserklärung machen, da die ortsübliche Vergleichsmiete über der erhöhten Miete lag.

4.

Wichtig: Egal ob eine Betriebskostenpauschale vereinbart wird oder Betriebskosten in die Kaltmiete integriert werden, ist dringend zu beachten, dass die Heizkostenverordnung zwingend anzuwenden ist. Diese verlangt eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Soweit nicht ausnahmsweise auf die Einhaltung der Heizkostenverordnung verzichtet werden kann, ist es daher nicht möglich die Heizkosten pauschal abzurechnen oder in der Kaltmiete zu integrieren. Selbst wenn entsprechendes vereinbart wird, könnte der Mieter dennoch eine verbrauchsabhängige Abrechnung verlangen.

IV.

Hat der Vermieter eine Teilinklusivmiete vereinbart, ergeben sich bei einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete neben den sowieso schon gegebenen juristischen Problemen noch weitere juristische Fallstricke. Auch wenn der Betriebskostenanteil einer Teilinklusivmiete angepasst werden soll ergeben sich juristische Probleme. Um hier keine Fehler zu machen, die mit finanziellen und juristischen Nachteilen verbunden sind 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.