

Betriebskosten und Mietminderung

Wie Baulärm die Betriebskostennachzahlung verringern kann

Früher war alles besser. Eine Wohnung, eine Miete. Mit einem Betrag waren alle Vermieterleistungen abgegolten: Die Wohnung, der Hausmeister, die Heizung und die Treppenhaisbeleuchtung – keine Rechnerei, keine Betriebskostenabrechnungen. Entsprechend einfach war es, so man sich traute, die Miete zu mindern.

Einigen Vermietern erschien das allerdings irgendwann zu unvorteilhaft. Sie hatten keine Lust mehr, die ständigen Preissteigerungen allein auf ihre eigene Kappe zu nehmen. Es erschien ihnen viel gerechter, die Mieter mit den Kosten des Betriebes des Hauses zu belasten. Also schrieben sie in ihre Mietverträge die Auslagerung dieser Betriebskosten hinein. Übrig blieb die nackte Nettokaltmiete, ergänzt um eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten, über die nun jährlich abzurechnen war. Diese Methode machte derart Schule, dass Bruttokaltmieten inzwischen kaum noch vereinbart werden. Die pauschale Zahlung von Heizkosten mit der Miete wurde sogar gesetzlich untersagt. Der Vermieter muss diese in jedem Fall verbrauchsabhängig abrechnen. Für Mieter und Vermieter eröffnete sich damit ein völlig neues Feld der Auseinandersetzungen. Dabei stritten die Beteiligten am heftigsten um die Frage, ob eine Mietminderung von der Nettokaltmiete oder der Bruttomiete zu berechnen sei. Von der jeweiligen Antwort des zuständigen Gerichts hingen nicht selten der Bestand des Mietverhältnisses und der Verbleib des Mieters in der Wohnung ab. Fast unmerklich begann sich in der Rechtsprechung mit den Jahren die Ansicht durchzusetzen, die Betriebskosten seien bei der Minderung der Miete nicht zu berücksichtigen. Diese Lösung war rechtsdogmatisch zwar kaum zu begründen, sie war jedoch für alle Beteiligten sehr praktikabel. Dem ist jedoch im Jahre 2005 der Bundesgerichtshof (BGH) in mehreren Entscheidungen (z.B. im Verfahren VIII ZR 47/04) deutlich entgegen getreten: Der Berechnung einer Mietminderung ist die gesamte Miete **einschließlich** Betriebs- und Heizkosten zugrunde zu legen.

Doch nun fangen die Probleme erst richtig an. Wenn die Minderung neben der Nettokaltmiete auch die Vorauszahlungen erfasst, muss sich diese Minderung auch in der Betriebskostenabrechnung für das betreffende Jahr wiederfinden. Ansonsten müsste zum Beispiel, wer die Miete das ganze Jahr berechtigt um 100% minderte, allen Ernstes mit Nachforderungen rechnen. Dass dies nicht sein kann, leuchtet schnell ein. Nur besteht bislang keine Einigkeit darüber, auf welchem Weg man zu einem akzeptablen Ergebnis gelangt. Grundsätzlich sind dafür verschiedene Rechenmethoden denkbar. Die vermietetfreundliche Lösung stellt in die Abrechnung die tatsächlich gezahlten (geminderten) Vorauszahlungen ein und lässt alles andere unberührt. Dabei holt sich der Vermieter mit der Betriebskostenabrechnung zumindest die Minderung der Vorauszahlungen komplett wieder zurück. Das Recht zur Minderung der

Bruttomiete würde mit dieser Methode ausgehöhlt. Derzeit am weitesten verbreitet – weil am einfachsten umzusetzen – ist das ignorante Rechenmodell. Alles bleibt beim Alten: Betriebskostenvorauszahlungen und Gesamtkosten werden unverändert in die Abrechnung eingestellt.

Man muss jedoch die Argumentation des BGH zu Ende denken und die Betriebskosten nicht als einen Durchlaufposten des Vermieters betrachten. Nicht nur die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen sind Teil der Miete, sondern die Betriebskosten in ihrer Gesamtheit. Die Höhe dieses Teils der Miete ist von der Höhe der auf Vermieterseite tatsächlich angefallenen Kosten abhängig. Darüber hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Daher beschränkt sich eine Mietminderung nicht nur auf die laufenden Mietzahlungen, sondern erfasst auch die Betriebskostenabrechnung und dort insbesondere die Gesamtkosten. Wie dies im Einzelnen zu geschehen hat, soll nachfolgend beispielhaft dargestellt werden.

Beispielrechnung

Unser Beispiel geht von folgender monatlichen Mietstruktur aus:

Vertragliche monatliche Nettokaltmiete:	400,00 €
Vertragliche monatliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen:	50,00 €
Vertragliche monatliche Heizkostenvorauszahlungen:	<u>50,00 €</u>
Vertragliche monatliche Bruttomiete	500,00 €

Somit waren jährlich folgende Zahlungen zu leisten:

Vertragliche jährliche Nettokaltmiete (12 x 400,00 €):	4.800,00 €
Vertragliche jährliche kalte Betriebskostenvorauszahlungen (12 x 50,00 €):	600,00 €
Vertragliche jährliche Heizkostenvorauszahlungen (12 x 50,00 €):	<u>600,00 €</u>
Vertragliche Jahresbruttomiete:	6.000,00 €

In unserem Beispiel wurde jedoch im zweiten halben Jahr die Miete der Wohnung wegen Baulärms berechtigt um 20% gemindert:

gezahlte Nettokaltmiete 1. Halbjahr (400,00 € x 6):	2.400,00 €	
gezahlte Nettokaltmiete 2. Halbjahr (320,00 € x 6):	1.920,00 €	gesamt: 4.320,00 €
gezahlte kalte Betriebskostenvorauszahlungen 1. Halbjahr (50,00 € x 6):	300,00 €	
gezahlte kalte Betriebskostenvorauszahlungen 2. Halbjahr (40,00 € x 6):	240,00 €	
gezahlte Heizkostenvorauszahlungen 1. Halbjahr (50,00 € x 6):	300,00 €	
gezahlte Heizkostenvorauszahlungen 2. Halbjahr (40,00 € x 6):	240,00 €	gesamt: <u>1.080,00 €</u>
gezahlte Bruttomiete		5.400,00 €

Die Differenz zwischen der vertraglichen Bruttomiete und der gezahlten Bruttomiete von 600,00 € entspricht einer Jahresminderungsquote von 10%.

In unserem Beispiel sind im Abrechnungsjahr 1.500,00 € kalte Betriebskosten und 1.000,00 € warme Betriebskosten auf die Wohnung entfallen.

Daraus ergibt sich folgende (verkürzte) korrekte **Betriebskostenabrechnung**:

kalte Betriebskosten:	1.500,00 €
Heizkosten:	<u>1.000,00 €</u>
insgesamt	2.500,00 €

ACHTUNG: Die Gesamtbetriebskosten müssen jetzt um 10% (250,00 €) gemindert werden:

um 10% geminderte Betriebskosten:	2.250,00 €
abzüglich gezahlte (also um 10% geminderte) Vorauszahlungen:	- <u>1.080,00 €</u>
Differenz (Nachzahlung)	<u>1.170,00 €</u>

Die obige Rechnung dürfte auch den interessierten Mietern auf den ersten Blick als viel zu kompliziert erscheinen. Es ist jedoch der einzige konsequente Rechenweg. Wer etwas Zeit hat, wird übrigens beim Nachrechnen ganz nebenbei feststellen können, dass die beiden von den Vermietern bislang praktizierten Rechenmodelle deutlich höhere Nachzahlungen zu Lasten des Mieters ausweisen. Dies sollte jedenfalls Grund genug sein, die nächste Betriebskostenabrechnung noch einmal gründlich nachzurechnen. Nicht verschwiegen werden soll hier allerdings, dass sich ein mögliches Betriebskostenguthaben ebenfalls entsprechend reduziert.

Den hier dargelegten Lösungsansatz hat jetzt auch das Landgericht Berlin in einer aktuellen Entscheidung bestätigt (Grundeigentum 2006, S. 1235). Da sich zu diesem nicht unwichtigen Problem bislang noch kein anderes Gericht öffentlich positionieren konnte, hat das Landgericht Berlin gleichzeitig die Revision zum BGH zugelassen.

2. 11. 2006

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht