



Mieterhöhung gemäß § 560 BGB wegen gestiegener Betriebskosten

Die gesetzlichen Vorschriften zum Mietrecht gemäß §§ 535 ff. BGB differenzieren nicht zwischen einer Nettomiete und Betriebskostenzahlungen. Die Spezifikation kennt das Gesetz also nicht. Es ist immer nur die Rede von „Miete“.

In den meisten Mietverhältnissen wird bei Abschluss des Mietvertrages jedoch sehr wohl differenziert; zum einen wird eine Nettomiete ausgewiesen, zum anderen eine monatliche Betriebskostenzahlung entweder in Form einer **Vorauszahlung** oder in Form einer Pauschale festgelegt.

Reicht diese Zahlung zur Deckung des auf den Mieter entfallenden Betriebskostenanteils nicht mehr aus, so ist zu prüfen, ob die rechtlichen Grundlagen für eine Anpassung vorliegen. Dabei handelt es sich dann um nichts anderes als um eine Mieterhöhung.

Die rechtliche Grundlage hierfür ist § 560 BGB.

1. Betriebskostenpauschale

Durch die Vereinbarung einer Pauschale legen die Mietvertragsparteien fest, dass durch diese Zahlung die auf den Mieter entfallenden Nebenkosten abgegolten sind.

Eine Abrechnung wird hier regelmäßig nicht erteilt. Wichtig ist daher schon bei Abschluss des Mietvertrages, dass die Begriffe „Pauschale“ und „Vorauszahlung“ nicht verwechselt werden. Insbesondere enthalten viele Mietverträge spezielle Zeilen, in denen die eine oder andere Form der Betriebskostenzahlung einzutragen ist.

An dieser Stelle sollte der Mietvertrag mit größter Sorgfalt ausgefüllt werden!

Ist eine monatliche Betriebskostenpauschale vereinbart, so ist der Vermieter gemäß § 560 Abs. 1 BGB nur dann berechtigt, im Falle gestiegener Betriebskosten eine Erhöhung vorzunehmen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist. In den Formularverträgen, die von Haus und Grund Düsseldorf herausgegeben werden, ist dies selbstverständlich der Fall.

Die Kostensteigerung ist darzulegen, indem eine Gegenüberstellung der alten und neuen Kosten erfolgt. Aus dem erhöhten Betrag wird die Anpassung der Pauschale berechnet.

Weiterhin verlangt das Gesetz, dass die Anpassung der Betriebskostenpauschale begründet wird.

Beispiel:

“Die Müllabfuhr und die Straßenreinigungsgebühren haben sich im Vergleich zum Vorjahr um ... Euro bzw. ... Euro erhöht. Grund hierfür ist eine Gebührenanpassung der Stadt.“

“Die Frischwasserkosten sind um ... Euro gestiegen. Grund hierfür ist, dass im Vergleich zum Vorjahr 100 cbm mehr verbraucht wurden. Im gleichen Maße haben sich dadurch die Schmutzwassergebühren erhöht.“

Ein Nachteil der Betriebskostenpauschale ist dabei, dass in der Regel eine rückwirkende Erhöhung nicht möglich ist. Der Mieter schuldet die erhöhte Zahlung mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

Der Vermieter ist im Übrigen verpflichtet, im Falle von Betriebskostenermäßigungen eine Reduzierung der monatlichen Pauschale vorzunehmen.

2. Betriebskostenvorauszahlungen

Im Gegensatz zur Pauschale beinhaltet die monatliche Betriebskostenvorauszahlung die jährliche Abrechnung der Betriebskosten. Der Vermieter ist hier also verpflichtet, den auf den Mieter entfallenden Kostenanteil zu berechnen. Ergeben sich Nachzahlungen, so kann er diese vom Mieter verlangen, umgekehrt sind Guthaben zu erstatten.

Auch die Betriebskostenvorauszahlung kann erhöht werden. Grundlage ist § 560 Abs. 4 BGB. Im Gegensatz zur monatlichen Pauschale muss die Anpassungsmöglichkeit im Mietvertrag nicht verankert sein.

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede der Vertragsparteien nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Beispiel:

Der Mieter hat eine Nachzahlung von 127,53 € zu leisten. Die bisherige Vorauszahlung beträgt 50,00 €.

Der Nachzahlungsbetrag dividiert durch 12 Monate ergibt einen monatlichen Mehrbetrag von 10,63 €. Die neue Vorauszahlung beträgt somit also 60,63 €. Die erhöhte Zahlung ist von dem Mieter ab Beginn des auf die Mitteilung folgenden übernächsten Monats zu zahlen.

Umgekehrt ist im Falle eines Guthabens auch der Mieter berechtigt, die monatliche Vorauszahlung angemessen zu reduzieren.

Des weiteren ergibt sich aus der vertraglichen Regelung, dass die Anpassung nur im Zusammenhang mit einer Abrechnung erfolgen kann.

Häufig wird der Vermieter bereits im laufenden Abrechnungszeitraum erkennen können, dass die Kosten in einem Maße steigern werden, dass die bisherigen Vorauszahlungen auf keinen Fall ausreichen. Dies berechtigt den Vermieter dem Gesetz zufolge nicht, bereits zu diesem Zeitpunkt, zu dem er selbst Kenntnis erlangt, eine Anpassung vorzunehmen. Es muss der ursächliche Zusammenhang durch die Abrechnung als solche veranschaulicht werden.

Eine Begründung für die Erhöhung braucht der Vermieter im Falle der Vorrauszahlung nicht zu liefern, da diese sich aus der errechneten Nachzahlung als solche ergibt.

Wichtig ist hier, dass bei Erteilung der jährlichen Abrechnung jeweils überprüft wird, ob eine Anpassung erfolgen sollte. Je höher die Nachzahlung ist, die der Mieter zu zahlen hat, um so eher wird es zu Zahlungs- oder sonstigen Schwierigkeiten kommen.

Für Fragen im Einzelfall steht Ihnen die Rechtsabteilung von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung gern zur Verfügung.