

Wer bezahlt die Nebenkosten

In § 535 Abs. 1 BGB heißt es, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache zu gewähren. In Abs. 2 dieser Vorschrift heißt es dass der Mieter (im Gegenzuge) verpflichtet ist, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Miete ist in diesem Zusammenhang nicht nur die Kaltmiete sondern ein Betrag der sich aus der reinen Wohnungsmiete einerseits und den auf die Wohnung entfallenden Betriebs- und Nebenkosten zusammensetzt.

Dies bedeutet, dass nach dem Willen des Gesetzgebers der Vermieter die Betriebskosten welche auf eine Mietsache entfallen selbst trägt.

Allerdings hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, die auf die Mietsache entfallende Betriebskosten seitens des Vermieters auf den Mieter abzuwälzen mit der Folge, dass der Mieter neben der sogenannten **Kaltmiete** auch noch **Betriebskosten** bezahlt, unter dem Strich quasi eine Miete aus zwei wesentlichen Komponenten bezahlt.

Allerdings hat der Gesetzgeber und vor allen Dingen die Rechtsprechung dieses Recht, Betriebskosten auf den Mieter überzuwälzen sehr eng und formalistisch gefasst. Das bedeutet, dass ein Mieter nur dann zur Zahlung von Betriebskosten neben der Kaltmiete verpflichtet ist, wenn in dem Mietvertrag eine entsprechende Regelung klar und unzweideutig getroffen ist.

Wenn es nur heißt: "*Die Miete beträgt 350,00 €*" und daneben findet sich irgendwo im Mietvertrag eine Regelung die sagt "*der Mieter trägt die Nebenkosten*" oder eine ähnliche Formulierung, ohne dass die Betriebskosten genau definiert sind, sei es, dass die Betriebskosten "gemäß der Betriebskostenverordnung 2003" jeweils einzeln und explizit aufgeführt sind oder zumindest eine Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung 2003 erfolgt ist **und** eine entsprechende Ausfertigung dem Mietvertrag beigegeben ist, dann handelt es sich um eine **pauschale Warmmiete** mit der Folge, dass der Mieter neben der vereinbarten "Miete" in Höhe von 350,00 € in diesem Beispielsfal keine weiteren Kosten zu tragen hat.

Selbst wenn neben der Miete von 350,00 € noch ein Betrag für Nebenkosten monatlich gefordert und gezahlt worden ist, dann handelt es sich hier um eine **Pauschale auf die Betriebskosten** so dass der Vermieter jedenfalls eine Nachzahlung nicht verlangen kann.

Hat ein Mieter auf eine entsprechende "Abrechnung" wie es eigentlich auf Grund unzutreffender vertraglicher Regelung gar nicht hätte geben dürfen, eine Zahlung geleistet, dann stehen diesbezüglich dem Mieter unter Umständen sogar Rückforderungsansprüche gegen den Vermieter zu.

In diesem Zusammenhang ist es deshalb stets sinnvoll, bevor man sich hier zu Zugeständnissen oder Zahlungen bewegen lässt, sachkundig und fachkundig überprüfen zu lassen, was der Mietvertrag überhaupt her gibt und welche Zahlungen der Mieter überhaupt schuldet.

Sehr häufig stellt man fest, dass hier entgegen der Auffassung des Vermieters eine Nachzahlung oder eine weitergehende Zahlung neben der bisher geleisteten Pauschale nicht geschuldet ist (wobei offen bleiben kann ob die Pauschale überhaupt geschuldet wäre) und somit Ansprüche des Vermieters unbegründet sind.

Wenn ein Mietvertrag, wie in unserem Beispiel, wenn man so will fehlerhaft ausgefüllt ist, dann geht dies zu Lasten des Verwenders des Vertragsformulars, also zu Lasten des Vermieters.

Eine "Umdeutung" oder eine "Auslegung" ist nicht möglich und zulässig. Der Bundesgerichtshof hat in zahlreichen Entscheidungen in diesem Zusammenhang schon geklärt, dass es eine sogenannte "geltungserhaltende Reduktion" nicht gibt.

Zusammengefasst bleibt festzuhalten: Wenn der Mietvertrag keine klare Regelung über die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter enthält dann zahlt der Vermieter die Betriebskosten auf die Wohnung und kann diesbezüglich vom Mieter nichts verlangen (dies entspricht der gesetzlichen Regelung).

Kliemann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht