

Betriebskostenpauschale

Überblick

Unter einer Betriebskostenpauschale versteht man eine Vereinbarung, wonach der Mieter neben der Grundmiete für die Betriebskosten einen monatlich gleichbleibenden Betrag zu zahlen hat, über den der Vermieter nicht abzurechnen braucht. Eine solche Vereinbarung ist sowohl bei der Geschäftsraummiete als auch bei der Wohnraummiete zulässig. Eine Ausnahme gilt insoweit für die Heiz- und Warmwasserkosten, über die nach der Heizkostenverordnung zwingend verbrauchsabhängig abgerechnet werden muss.

Eine Betriebskostenpauschale wird von der Rechtsprechung ferner dann angenommen, wenn nach den mietvertraglichen Vereinbarungen unklar ist, ob die Parteien eine Vorauszahlung mit Abrechnungspflicht oder eine Pauschale vereinbart haben; dies gilt auch dann, wenn die vereinbarte Monatszahlung nicht kostendeckend sein sollte.

1 Kosten-Überdeckung/ -Unterdeckung bei Vertragsabschluss

Hat der Vermieter bei Vertragsschluss eine Pauschale kalkuliert, die höher ist als die effektive Betriebskostenbelastung, so hat der Mieter dennoch keinen Anspruch auf Herabsetzung der Pauschale. Bei der Wohnraummiete ist allerdings zu beachten, dass der zur Deckung der Betriebskosten nicht benötigte Teil der Pauschale der Grundmiete zuzurechnen ist mit der Folge, dass die Höhe dieser Grundmiete (und damit die Höhe der Pauschale) über § 5 WiStG begrenzt wird (s. "Mietpreisüberhöhung").

Ist umgekehrt die bei Vertragsschluss kalkulierte Pauschale nicht kostendeckend, so hat der Vermieter keinen Anspruch auf Erhöhung der Pauschale.

Die unzureichende Kostendeckung ist allerdings im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB zu berücksichtigen.

Hier kann der Vermieter zu der an sich üblichen Grundmiete die Differenz zwischen den tatsächlich entstehenden Betriebskosten und der Betriebskostenpauschale hinzurechnen (OLG Stuttgart, RE v. 13.7.1983, Weber/Marx, S. III/ 76 Sammelband Nr. 162; OLG Hamm, RE v. 4.4.1984, Weber/Marx, S. IV/74 Sammelband Nr. 173).

2 Erhöhung der Betriebskosten nach Vertragsschluss

Erhöhen sich die Betriebskosten nach Vertragsschluss, so kann der Vermieter den Erhöhungsbetrag gemäß § 560 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegen (s. "Betriebskostenerhöhung"). Dies gilt aber nur dann, wenn im Mietvertrag ein entsprechender Erhöhungsvorbehalt vereinbart ist.

Vertraglich vereinbaren

Deshalb muss vereinbart werden, dass der Vermieter zur Umlage von Betriebskostenerhöhungen berechtigt ist.

Macht der Vermieter von der Erhöhungsmöglichkeit nach § 560 Abs. 1 BGB keinen Gebrauch, so kann er die veränderte Belastung auch im Rahmen des § 558 BGB berücksichtigen (s. oben Abschnitt 2).

Ermäßigen sich die Kosten nach Vertragsschluss, so ist die Pauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen (§ 560 Abs. 3 BGB). Die obigen Ausführungen gelten hierfür sinngemäß.

3 Kündigung bei Verzug

Kommt der Mieter mit der Zahlung der Pauschale in Verzug, so kann der Vermieter nach **§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB** kündigen, wenn die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift vorliegen (s. "fristlose Kündigung").