S A W A L
Rechtsanwälte & Notar

praktische Fragen der Mietminderung

Über Mietminderungen wird in Deutschland kräftig gestritten. Aber auch wenn Berechtigung und Höhe zwischen den Parteien feststehen, hören die rechtlichen Probleme nicht auf. Für die jeweilige Hausverwaltung ist entscheidend, wie sie die Mietminderung in der Buchhaltung berücksichtigen muss. Hierzu hat der BGH ein entscheidendes Urteil getroffen.

1. Stufe:
Nach Ansicht des BGH ist ist unerheblich, ob die von der Bruttomiete berechnete Mietminderung voll auf die Grundmiete oder anteilig auf Grundmiete und Vorauszahlungen verbucht wird. Hier hat die Verwaltung einen Entscheidungsspielraum. Praktikabel ist jedoch eher eine vollständige Anrechnung auf die Grundmiete.

2. Stufe:

a) Hat sich der Vermieter für die vollständige Anrechnung auf die Grundmiete entschieden, ist die weitere Buchung und Abrechnung unproblematisch. Die Grundmiete ist für den Minderungszeitraum zu kürzen.

Beispiel: Grundmiete = 500 EUR, Vorauszahlungen = 250 EUR, Minderungsquote = 20%

Berechnung: Mietminderung = 150 EUR, Grundmiete = 350 EUR, Vorauszahlungen = 250 EUR

Bei der Abrechnung der Betriebskosten muss hinsichtlich der Minderung nichts berücksichtigt werden. Daher ist diese Alternative zu favorisieren.

b) Hat der Vermieter statt dessen anteilig Grundmiete und Vorauszahlungen (im Beispiel um jeweils 20%) gekürzt, muss er dies konsequent auch für die Abrechnung berrücksichtigen:

Berechnung bei obigen Beispiel: Grundmiete = 500 EUR ? 20% = 400 EUR, Vorauszahlungen = 250 EUR ? 20 % = 200 EUR, Mietminderung gesamt 150 EUR

Bei der Betriebskostenabrechnung sind nicht nur die eingebuchten Vorauszahlungen zu mindern, sonder auch der Gesamtabrechnungsbestand.

Beispiel: Gesamtkosten = 3.500 EUR, Vorauszahlung = 12 * 200 EUR = 2400 EUR

Berechnung: Gesamtkosten = 3.500 EUR ? 20 %EUR = 2.800 EUR , Vorauszahlung = 12 * 200 EUR = 2400 EUR, Abrechnungsergebnis = 2.800 EUR ? 2.400 EUR = 400 EUR (Nachzahlung)

Im vom BGH entschiedenen Fall hatte die Vermieterin zwar die Vorauszahlungen gemindert, die Gesamtkosten jedoch unverändert gelassen. Dies sei nicht richtig, bemängelte der BGH. Hier muss der Vermieter konsequent bleiben. Um Fehler zu vermeiden, ist von dieser Alternative daher abzuraten.

Anmerkung: Der BGH bezeichnet die Rechtsfragen als "Scheinproblem". Der Kollege Lützenkirchen ist sich nicht ganz sicher, ob es sich tatsächlich um ein "Scheinproblem" handelt. Er geht jedoch in seiner Beispielrechnung davon aus, dass bei einer vollen Anrechnung auf die Grundmiete die Gesamtkosten in der Abrechnung ebenfalls um 20% gemindert werden müsste. M.E. muss in einem solchen Fall gerade nichts bei der Abrechnung abgezogen werden.

BGH vom 13.04.2011, VIII ZR 223/10

Blog abonnieren (RSS)
jetzt auch auf Twitter
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2807

Related Posts:

- Kündigung bei Minderung ? Irrtum des Mieters
- Baulärm ? kein Mietmangel
- Auf den Hund gekommen und gemindert
- Der Mieter und der Schimmelbefall
- Zeitraum einer Mietminderung