

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Unwirksame Strukturierung des Mietzinses

Manchmal kommt es vor, dass der schriftliche Mietvertrag Rätsel wegen der Gestaltung des Mietzinses aufgibt. Es gibt immer wieder einmal Verträge, die die Umlage der Betriebskosten zwar vorsehen, aber nicht deutlich unterscheiden zwischen einer Pauschale oder einer Vorauszahlung (§ 556 II BGB).

Soweit aus der Vereinbarung außerdem nicht hervorgeht, welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden sollen, etwa durch einen Verweis auf ¶ 2 BetriebskostenVO, ist die Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung ohnehin unklar und damit unwirksam.

Manchmal enthalten ist in Verträgen sogar noch eine Bruttowarmmiete, die Betriebs- und Heizkosten "quasi pauschal" mit abdecken soll. Auch dies ist nicht zulässig, wenn das Haus aus mehr als 2 Wohnungen besteht, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Der BGH hat dies mit Urteil vom 19.07.2006 festgestellt. Heizkosten sind verbrauchsabhängig zu berechnen.

Auch das AG Schöneberg hat Interessantes zum Thema der Vertragsauslegung in diesem Punkt entschieden:

Bei Unwirksamkeit des im Mietvertrag vereinbarten Betriebskostenvorschusses (s. oben z.B.) sei im Regelfall davon auszugehen, dass die Parteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit nach ¶¶ 133, 140 BGB eine Bruttokaltmiete vereinbart hätten. Die Bruttokaltmiete käme dem Wunsch der Parteien nach einer möglichen Anpassung der Zahlung bei geänderten Betriebskosten am ehesten entgegen, da auch hier nicht der Vermieter, sondern der Mieter das Veränderungsrisiko trage.

BGH, Urteil vom 19.07.2006; VIII ZR 212/05
AG Schöneberg, Urteil vom 17.02.2009; 4 C 472/08

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=915>

Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Related Posts: [Videoüberwachung im Mietrecht II](#)

- [Konkludente Zahlungsbestimmung und § 366 BGB](#)
- [Eigenbedarfskündigung](#)
- [Mietshaus oder dessen Kauf unwirtschaftlich?](#)

S A W A L
Rechtsanwälte & Notar