

Die Mietminderung in der Betriebskostenabrechnung

RiOLG Dirk Both, Rostock

Historie

- Vor 2005 keine einheitliche Berechnungsgrundlage
Nettomiete oder Bruttokaltmiete oder Bruttomiete
- BGH, XII ZR 225/03:
Minderung der Nettomiete nebst aller Nebenkosten
- BGH, VIII ZR 347/04:
Minderung von Nettomiete zzgl. Betriebskostenvorauszahlung oder –
pauschale
- Bei Vorauszahlungen Abrechnung eingezogen
- Folgefrage:
 - Der Minderungsbetrag konnte nur von der Nettomiete abgezogen werden;
 - Er konnte nur mit den Betriebskosten verrechnet werden;
 - Er konnte auf beide gleichmäßig verteilt werden.

BGH, Urt. v. 13.04.2011, VIII ZR 223/10

- Endgültige Bestimmung der Minderung erst bei Betriebskostenabrechnung
- Bei Feststellung des Abrechnungsergebnisses ist Minderung zu berücksichtigen
- Abrechnungsformel des BGH:
 - Vertraglich geschuldete Nettomiete + tatsächlicher Betriebskostenanteil – für das Jahr gerechtfertigte Minderung
 - Gegen tatsächlich geleistete Zahlungen

Beispiel bei fixem Minderungsbetrag und Jahresminderung

- Vertraglich geschuldete Monatsnettomiete 400,00 €
- Vertragliche Betriebskostenvorauszahlung 100,00 €
- Monatliche Gesamtmiete 500,00 €
- Monatlicher Minderungsbetrag 100,00 €
- Tatsächliche jährliche Zahlung 4.800,00 €

- Gegen:
 - Vertragliche Nettomiete 4.800,00 €
 - Tatsächliche Betriebskostenanteil 2.400,00 €
 - Gesamtbetrag 7.200,00 €
 - Abzüglich Minderung 1.200,00 € (12 x 100,00 € =
 - Ergebnis 6.000,00 €

- Nachzahlung 1.200,00 € (6.000,00 € - 4.800,00 €)

Prozentuale Minderung

- Problem des angemessenen Minderungsbetrages und Prozentsatz (richtigerweise Betrag, der aber erst nach Abrechnung feststehen kann)

- Berechnungsbeispiel:
 - Monatliche Nettomiete 400,00 €
 - Monatliche Vorauszahlung 100,00 €
 - Kürzung um 20 % = monatliche Zahlung 400,00 €
 - Jährliche Zahlung 4.800,00 €

- Gegen:

- Jährliche Nettomiete 4.800,00 €
- Tatsächlicher Betriebskostenanteil 2.400,00 €
- Gesamtbetrag 7.200,00 €
- Minderung 20 % = 1.440,00 €
- Endbetrag 5.760,00 €
- Differenz 5.760,00 € - 4.800,00 € = 960,00 € Nachzahlungsbetrag

Zeitweiliger und schwankender Mangel

- Bei zeitweisem Mangel taggenaue Ermittlung der Minderungsquote
- Für jeden einzelnen Tag ermittelbar
- Gesamtermittlung

- Beispiel:
 - 50 Tage
 - Jeweils 10 %
 - $50 / 365 \times 10 = 1,4 \%$ der Nettomiete + Betriebskostenanteil

- Bei schwankender Beeinträchtigung Ermittlung einer durchschnittlichen Minderung möglich, nicht einzelne Tage mit unterschiedlicher Minderungshöhe

Vereinbarte Bruttomiete oder Betriebskostenpauschale

- Bei Bruttomiete keine Betriebskostenabrechnung, Problem tritt nicht auf
- Bei Betriebskostenpauschale keine Abrechnung
- Möglichkeit der Anpassung nach § 560 BGB nur Ermittlung der tatsächlichen Gesamtkosten, die früheren tatsächlichen Gesamtkosten gegenüber zu stellen sind, geminderte Pauschale unbeachtlich

Unterschiedliche Abrechnungszeiträume

- Abrechnungsjahr für Heizung- und Warmwasser 01.08. bis 31.07.
- Abrechnungszeitraum übrige BK Kalenderjahr
- Für den Fall, dass über die verbrauchsabhängigen und die übrigen Betriebskosten nicht gesondert abzurechnen ist, wofür die Vereinbarung einheitlicher Vorschüsse spreche, kann eine Gesamtabrechnung erstellt werden, in der der Abrechnungsbetrag der abweichend festgestellten Kosten eingestellt wird, die für den Abrechnungszeitraum angefallen sind, der innerhalb des Abrechnungszeitraumes der übrigen Betriebskosten endet (BGH, Ur. v. 30.04.2008, VIII ZR 240/07)
- Problem Abflussprinzip und Äquivalenzverhältnis der Minderung
- Möglicherweise keine Anwendung der BGH-Formel

Vorbehaltlose und ungekürzte Zahlung

- Automatischer Eintritt der Minderung nach Anzeige
- Folge Rückforderungsanspruch des Minderungsbetrages
- Ausschluss Rückforderung bei Kenntnis der Nichtschuld (§ 814 BGB)
- Möglichkeit des Vorbehaltes
- Kein Vorbehalt bis zur Abrechnung mangels positiver Kenntnis
- Ungekürzte Zahlung, kein Vorbehalt, Minderung nach Abrechnung = Minderungsverlust
- Eine Minderung des Gesamtergebnis der geschuldeten Zahlungen ist nicht vorzunehmen

Nachforderungsausschluss bei Wohnraum

- § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB – Ausschluss von Nachforderungen nach Ablauf von 12 Monaten nach Ablauf Abrechnungszeitraum
- Schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch gegen vertraglichen Nachforderungsanspruch
- Geminderten Gesamtkosten ./.. geminderte Vorauszahlungen
- Erfordert Zuordnung der Verbuchung der Minderung zu Nettomiete oder Vorauszahlungen
- Keine Lösung, dass Nachforderungen nur das, was vertraglich geschuldete Vorauszahlungen übersteigt, weil durch Minderung zu bestimmen

Abweichende Verbuchung der Minderung

- BGH-Formel nicht zwingend, sondern nur als praktisch und einfach festgestelltes Berechnungsmodell
- BGH, VIII ZR 68/17: § 366 Abs. 2 BGB analog auf Miete (Nettomiete und Vorauszahlung) anwendbar
- Vorauszahlung = unsicherer als Nettomiete, daher zuerst zu tilgen
- Vermieter kann Verbuchung auf Nettomiete nicht allein herbeiführen
- Vertraglich Verbuchungsvereinbarung dürfte möglich sein
- Keine Anwendung bei Leistungsbestimmung durch Mieter