

Berechnung der Mietminderung nach der Bruttowarmmiete

Bemessungsgrundlage der Mietminderung nach § 536 BGB ist die Bruttowarmmiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten). Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

In Rechtssprechung und Literatur war es lange umstritten, von welchem Betrag die Mietminderung vorzunehmen ist. Es wurde die Auffassung vertreten, dass sich die Mietminderung aus der Bruttowarmmiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten (Heizung und Betriebskosten)) errechnen soll. Andere wiederum meinten, dass die Bruttokaltmiete (Mietzins mit allen Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten) heranzuziehen sei. Eine dritte Auffassung meint, dass die Mietminderung aus der Nettomiete (Mietzins ohne Heizkosten und Betriebskosten) zu errechnen sei. Schließlich wurde die Meinung vertreten, dass die Nebenkosten bei der Berechnung nur herangezogen werden könne, wenn der Mangel sich auf diese Nebenkosten bezieht. Übereinstimmung herrschte nur bei der vereinbarten Pauschalmiete, bei der keine abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen werden. Hier bestand Einigkeit, dass die Mietminderung an den Pauschalbetrag anknüpfen sollte.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner gerade veröffentlichten Entscheidung (Urteil vom 06.04.2005 – VII ZR 225/03 – veröffentlicht in NJW 2005, 1713) einen Schlusstrich unter diese Diskussion gezogen. Er hat

entschieden, dass die Mietminderung von der Bruttowarmmiete zu berechnen ist.

In seiner Begründung ist der BGH davon ausgegangen, dass nach § 536 BGB der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit ist, wenn ein Mangel die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt. Bei bloßer Minderung der Tauglichkeit hat der Mieter nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu zahlen. Ausgangspunkt für die Berechnung der Mietminderung sei somit die vom Mieter zu zahlende Miete. Was darunter zu verstehen sei, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Das Gesetz lässt alle Interpretationsmöglichkeiten zu. Die Vielzahl der vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten einerseits und die Fülle unterschiedlicher Minderungsfälle andererseits würden es schwer machen, einen einheitlichen Maßstab zu finden. Der BGH vertrat jedoch die Auffassung, dass alle Auslegungsmethoden des Gesetzes für die Anknüpfung der Mietminderung an die Bruttowarmmiete sprechen würden. Es führte aus, dass die Minderung Ausdruck des Austauschprinzips sei. Die Leistung des Vermieters besteht in der Bereitstellung einer im Vertragssinne nutzbaren Mietsache. Die Leistung des Mieters besteht in der Mietzahlung. Für eine reduzierte Vermieterleistung solle der Mieter auch nur reduziert leisten müssen. Die Leistung des Vermieters bestünde in der Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache. Dies umfasse alles, was erforderlich sei, um die vertragsgemäße Nutzung sicher zu stellen. Neben der bloßen Überlassung der Mietsache würden dazu auch Nebenleistungen gehören, ohne deren Erfüllung ein vertragsgemäßer Gebrauch nicht denkbar sei. Dazu würden mangels abweichender Vereinbarungen unter anderem auch die

Versorgung mir Energie, Wasser und Heizung usw. gehören. Die Vermieterleistung ließe sich nicht in eine Fülle von isolierten Einzelleistungen zerlegen. Zur Begründung zog der BGH auch die folgende Argumentation heran. Nach der gesetzlichen Regelung sei der Mieter von der Entrichtung der Miete vollständig befreit, solange die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch infolge eines Mangels aufgehoben sei. Darüber, dass der Mieter in diesem Fall keine Nebenkosten voranzuzahlen habe, bestünde Einigkeit. Es sei mithin kaum nachvollziehbar, wenn der Mieter, obwohl er die Mietsache nicht nutzen könne, weiterhin die Nebenkosten voranzuzahlen habe. Der BGH führte weiter aus, dass der Ausgangspunkt der Nettokaltmiete keinen einheitlichen Maßstab für alle Formen der Nebenkostenzahlungen bilden könne. Hier würde die Höhe der Mietminderung letztlich von der vereinbarten Mietstruktur abhängen. Es bestünde nämlich Einigkeit, dass bei Vereinbarung einer Inklusivmiete der Ansatz der Nettomiete kein geeigneter Maßstab für die Mietminderung sei, weil die nicht gesondert ausgewiesenen Nebenkosten nur mit Schwierigkeiten festgestellt werden könnten und deshalb von der Bruttowarmmiete ausgegangen werden müsse. Im Übrigen hätte es der Vermieter in der Hand, durch Vereinbarung einer niedrigeren Grundmiete und einer hohen Nebenkostenpauschale die Mietminderung zum Nachteil des Mieters zu beeinflussen.

Das Ergebnis bringt erhebliche Nachteile für den Vermieter mit sich und dürfte zu einer Erhöhung der einbehaltenden Miete führen.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.

Zeichen ohne Leezeichen 4.170

Zeichen mit Leezeichen 4,806