



Stürzer / Koch

Vermieter- Lexikon

Der Ratgeber für die tägliche Praxis

12. Auflage

- Das gesamte Wohn- und Geschäftsraummietrecht
- Mit über 8.000 Urteilen

Mit über 100 neuen
BGH-Urteilen



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis

v.	von, vom
VerglO	Vergleichsordnung
VersR	Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
Vorbem.	Vorbemerkung
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WährG	Währungsgesetz
Weber/Marx	Rechtsentscheidsammlung zum Wohnraummietrecht, Band/Seite
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WKSchG	Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum
2. WKSchG	Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Miet- verhältnisse über Wohnraum
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
Wolf/Eckert	Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasing- rechts
WPM	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z. B.	zum Beispiel
ZGB	Zivilgesetzbuch der ehemaligen DDR
Ziff.	Ziffer
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Werner Verlag, Düsseldorf
ZPO	Zivilprozessordnung
z. T.	zum Teil
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Stichwort-Übersicht

(mit Verweis-Stichwörtern in *Kursiv*-Schrift)

<i>Abbuchung</i> → „Miete“		
<i>Ablösezahlungen</i> → „Abstandszahlung“		
Abmahnung	A	1
<i>Abnahmeprotokoll</i> → „Wohnungsabnahmeprotokoll“		
Abrechnung der Betriebskosten	A	4
Abstandszahlung	A	69
Abstellen von Fahrzeugen	A	72
Allgemeine Geschäftsbedingungen	A	73
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)	A	107
Änderung des Mietvertrags	A	113
Anfechtung des Mietvertrags	A	116
<i>Angehörige</i> → „Eigenbedarf“		
<i>Angemessener Ersatzwohnraum</i> → „Kündigungsschutz“		
<i>Anpassungsklausel</i> → „Wertsicherungsklauseln“, „Leistungsvorbehalt“		
Antenne	A	123
Anzeigepflicht	A	137
Aufrechnung gegen die Miete	A	139
<i>Aufwendungen</i> → „Verwendungen“		
Aufzug	A	142
Außenwerbung	A	144
<i>Bagatellschäden</i> → „Kleinreparaturen“		
<i>Balkon</i> → „Wohnfläche“		
<i>Barrierefreiheit</i> → „Bauliche Veränderungen durch den Mieter“		
<i>Bauherrenmodell</i> → „Geschäftsräume“, „Herausgabeanspruch gegen Dritte“		
Bauliche Veränderungen durch den Mieter	B	1
<i>Bauliche Veränderungen durch den Vermieter</i> → „Modernisierung“, „Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume“		
Beendigung des Mietverhältnisses	B	15
<i>Befristeter Mietvertrag</i> → „Zeitmietvertrag“		

Stichwort-Übersicht

<i>Belästigungen</i> → „ <i>Störung des Hausfriedens</i> “		
<i>Belegungsbindung</i> → „ <i>Sozialwohnung</i> “		
<i>Berechtigtes Interesse</i> → „ <i>Kündigungsschutz</i> “, <i>Abschnitt 2</i>		
<i>Berufsausübung</i> → „ <i>Gewerbliche Nutzung von Wohnräumen</i> “		
<i>Beschädigung</i> → „ <i>Verschlechterung der Mietsache</i> “		
Besuchsempfang	B	15
Betreten und Besichtigen der Mieträume	B	16
<i>Betrieblicher Wohnraumbedarf</i> → „ <i>Kündigungsschutz</i> “, <i>Abschnitt 2.5.1</i>		
Betriebskosten	B	21
<i>Betriebskostenabrechnung</i> → „ <i>Abrechnung der Betriebskosten</i> “		
<i>Beweislast</i> → „ <i>Verschlechterung der Mietsache</i> “		
Beweissicherung	B	71
Blumen/Pflanzen	B	75
<i>Boiler</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.5.3</i>		
Bote	B	76
<i>Brand</i> → „ <i>Verschlechterung der Mietsache</i> “		
<i>Breitbandkabel</i> → „ <i>Kabelfernsehen</i> “		
Briefkästen	B	77
<i>Bruttomiete</i> → „ <i>Miete</i> “		
Bürgschaft	B	79
 <i>Contracting</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.4.3</i>		
 <i>Darlehen des Mieters</i> → „ <i>Mieterdarlehen</i> “		
Denkmalschutz	D	1
<i>Dienstwohnung</i> → „ <i>Werkwohnungen</i> “, „ <i>Herausgabeanspruch gegen Dritte</i> “		
<i>Digitales Fernsehen</i> → „ <i>Antenne</i> “		
Dingliches Wohnrecht	D	2
Doppelvermietung	D	8
<i>Duldungspflicht des Mieters</i> → „ <i>Modernisierung</i> “		
<i>Durchlauferhitzer</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.5.3</i>		
 Eheähnliche Gemeinschaft	E	1
Ehegatten als Mieter	E	6
Ehescheidung	E	13
<i>Eichkosten</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.4.1.7</i>		

Eigenbedarf	E	16
Eigentümerwechsel	E	65
<i>Einbauten</i> → „Einrichtungen“		
<i>Einbruch</i> → „Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume“		
<i>Einliegerwohnung</i> → „Kündigungsschutz“, Abschnitt 2.5, „Mieterhöhung“		
Einrichtungen	E	85
<i>Einstellplätze</i> → „Garage“		
<i>Einzugsermächtigung</i> → „Miete“		
Energieausweis	E	89
<i>Energieeinsparung</i> → „Modernisierung“		
Energieeinsparverordnung	E	95
<i>Energieversorgungsunterbrechung durch Vermieter</i> → „Betriebskosten“, Abschnitt 1		
<i>Erbengemeinschaft</i> → „Personenmehrheit auf Mieterseite“, „Personenmehrheit auf Vermieterseite“		
<i>Erhaltungsmaßnahmen</i> → „Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume“		
<i>Erhöhungsklauseln</i> → „Wertsicherungsklauseln“, „Leistungsvorbehalt“		
<i>Ersatz von Aufwendungen</i> → „Einrichtungen“		
Ersatzmieter	E	102
Fälligkeit der Miete	F	1
Fahrräder	F	5
<i>Fahrstuhl</i> → „Aufzug“		
<i>Fehlbelegung</i> → „Sozialwohnung“		
<i>Fehler der Mietsache</i> → „Mängel der Mietsache“		
Ferienwohnung	F	5
<i>Fernsehen</i> → „Antenne“		
<i>Fernwärme</i> → „Betriebskosten“, Abschnitt 2.4.3		
Feuchtigkeit in der Wohnung	F	7
<i>Fogging</i> → „Feuchtigkeit in der Wohnung“		
<i>Formularverträge</i> → „Allgemeine Geschäftsbedingungen“		
<i>Fortsetzung des Mietverhältnisses</i> → „Zeitmietvertrag“		
<i>Fragebogen</i> → „Anfechtung des Mietvertrags“		
<i>Fristlose Kündigung</i> → „Kündigung“, Abschnitte 2.2.1 und 3.2.1		

Stichwort-Übersicht

Garage	G	1
Gartenbenutzung	G	7
Gebrauchsgewährung	G	11
<i>Gegensprechanlage</i> → „ <i>Modernisierung</i> “		
Gerichtliches Verfahren in Mietsachen	G	12
Geschäftsräume	G	23
<i>Gesellschafterwechsel</i> → „ <i>Eigentümerwechsel</i> “		
Gesundheitsgefährdende Räume	G	31
Gewerbliche Nutzung von Wohnräumen	G	37
<i>Gewerblicher Zwischenmieter</i> → „ <i>Geschäftsräume</i> “, „ <i>Herausgabeanspruch gegen Dritte</i> “		
<i>Gleitklauseln</i> → „ <i>Wertsicherungsklauseln</i> “		
Grundbuch	G	40
<i>Grundsteuer</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.1</i>		
<i>Härteklause</i> l → „ <i>Kündigungsschutz</i> “, <i>Abschnitt 3</i>		
<i>Haftung des Vermieters</i> → „ <i>Schadensersatz</i> “, „ <i>Instandhaltung</i> <i>und Instandsetzung der Mieträume</i> “		
Hausbesitzerverein	H	1
Hausmeister	H	1
Hausordnung	H	3
Hausrecht	H	7
<i>Haustiere</i> → „ <i>Tierhaltung</i> “		
<i>Haustürwiderrufsgesetz</i> → „ <i>Mietvertrag</i> “, <i>Abschnitt 2.10</i>		
Hausverwalter	H	8
<i>Hauswart</i> → „ <i>Hausmeister</i> “		
<i>Heizkosten</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “, <i>Abschnitt 2.4</i>		
Heizkostenverordnung	H	15
<i>Heizperiode</i> → „ <i>Zentralheizung</i> “		
<i>Heizung</i> → „ <i>Zentralheizung</i> “		
<i>Heizungsanlagenverordnung</i> → „ <i>Energieeinsparverordnung</i> “		
<i>Heizungsumstellung</i> → „ <i>Modernisierung</i> “		
Herausgabeanspruch gegen Dritte	H	29
<i>Index</i> → „ <i>Wertsicherungsklauseln</i> “, „ <i>Leistungsvorbehalt</i> “		
Insolvenz des Mieters – Insolvenz des Vermieters	I	1
Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	I	6

Instandhaltungskostenpauschale	I	26
<i>Internetanschluss</i> → „Kommunikationseinrichtungen“		
Kabelfernsehen	K	1
<i>Kabelgebühren</i> → „Betriebskosten“, <i>Abschnitt 2.15.2</i> „Kabelfernsehen“		
<i>Kaltmiete</i> → „Miete“		
<i>Kappungsgrenze</i> → „Mieterhöhung“		
Kaution	K	11
Kenntnis von Mängeln	K	32
Kleinreparaturen	K	42
Kommunikationseinrichtungen	K	47
<i>Konkurrenzschutz</i> → „Wettbewerbsschutz“		
<i>Konkurs</i> → „Insolvenz des Mieters – Insolvenz des Vermieters“		
<i>Kosten des Mietprozesses</i> → „Prozesskosten“		
Kostenmiete	K	48
Kündigung	K	62
Kündigungsfristen	K	167
Kündigungsschutz	K	174
<i>Kündigungssperrfrist</i> → „Eigenbedarf“, <i>Abschnitt 16</i>		
Lärm	L	1
Lasten des Grundstücks	L	15
<i>Lebenspartnerschaft</i> → „Eheähnliche Gemeinschaft“, „ <i>Tod des Mieters</i> “		
Leistungsvorbehalt	L	16
<i>Lift</i> → „Aufzug“		
Mängel	M	1
<i>Mehrheit</i> → „Personenmehrheit“		
<i>Mehrwertsteuer</i> → „Miete“, <i>Abschnitt 4</i>		
Mietaufhebungsvertrag	M	26
Miete	M	29
Mieterdarlehen	M	34
Mieterhöhung bei Geschäftsräumen	M	35
Mieterhöhung bei Wohnraum	M	36
<i>Mietpreisbindung</i> → „Kostenmiete“, „Sozialwohnung“		

Stichwort-Übersicht

Mietpreisüberhöhung	M	113
<i>Mietprozess</i> → „ <i>Gerichtliches Verfahren in Mietsachen</i> “		
<i>Mietrückstände</i> → „ <i>Zahlungsverzug</i> “, „ <i>Kündigung</i> “		
<i>Mietspiegel</i> → „ <i>Mieterhöhung bei Wohnraum</i> “, <i>Abschnitte 2.5.1 und 2.6</i>		
Mietvertrag	M	124
Mietvorauszahlung	M	137
Mietvorvertrag	M	138
Mietwucher	M	140
<i>Mietzins</i> → „ <i>Miete</i> “		
Minderung der Miete	M	143
Mischräume	M	153
Möblerter Wohnraum	M	156
Modernisierung	M	158
Musikausübung	M	171
<i>Nachmieter</i> → „ <i>Ersatzmieter</i> “		
<i>Nachrüstpflicht, Nachbesserung</i> → „ <i>Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume</i> “		
<i>Nebenkosten</i> → „ <i>Betriebskosten</i> “		
<i>Nichteheliche Lebensgemeinschaft</i> → „ <i>Eheähnliche Gemeinschaft</i> “		
<i>Nießbrauch</i> → „ <i>Eigentümerwechsel</i> “		
Nutzungsentschädigung	N	1
<i>Nutzungsverträge</i> → „ <i>Kündigungsschutz</i> “, <i>Abschnitt 2.6</i>		
Obdachlosenunterbringung	O	1
Obhutspflicht des Mieters	O	2
Optionsrecht	O	4
Ortsübliche Vergleichsmiete	O	6
Pachtvertrag	P	1
Personenmehrheit auf Mieterseite	P	2
Personenmehrheit auf Vermieterseite	P	6
Personenwechsel auf Mieterseite	P	8
Personenwechsel auf Vermieterseite	P	8
Pfandrecht des Vermieters	P	10

<i>Plakatieren</i> → „Kündigung“, Abschnitt 3.2.1		
<i>Preisgebundener Wohnraum</i> → „Sozialwohnung“		
Prozesskosten	P	13
Räumungsfrist	R	1
Räumungsklage	R	4
<i>Räumungsschutz</i> → „Vollstreckungsschutz“		
<i>Räumungsvergleich</i> → „Mietaufhebungsvertrag“		
<i>Rauchen</i> → „Schönheitsreparaturen“		
<i>Raumtemperatur</i> → „Zentralheizung“		
Rechtsentscheid	R	6
<i>Rechtsmangel</i> → „Mängel“		
<i>Rechtsnachfolger des Mieters</i> → „Ersatzmieter“, „Personenwechsel auf Mieterseite“		
<i>Rechtsnachfolger des Vermieters</i> → „Personenwechsel auf Vermieterseite“		
Reinigungspflicht des Mieters	R	8
<i>Reklameschilder</i> → „Außenwerbung“		
<i>Renovierung</i> → „Schönheitsreparaturen“		
<i>Reparaturen</i> → „Instandhaltung und Instandsetzung der Miträume“, „Kleinreparaturen“		
<i>Revisionsverfahren</i> → „Rechtsentscheid“		
Rückgabe der Mietsache	R	10
Rücktritt vom Mietvertrag	R	20
<i>Ruhestörung</i> → „Störung des Hausfriedens“		
<i>Sammelheizung</i> → „Zentralheizung“		
Schadenersatz	S	1
<i>Schimmel</i> → „Feuchtigkeit“		
Schlüssel	S	4
<i>Schneeräumen</i> → „Verkehrssicherungspflicht“		
Schönheitsreparaturen	S	6
Schriftform	S	55
Selbstauskunft des Mieters	S	70
Selbsthilferecht des Mieters	S	74
<i>Selbstständiges Beweisverfahren</i> → „Beweissicherung“		
Sozialklausel	S	75

Stichwort-Übersicht

Sozialwohnung	S	77
Spannungsklauseln	S	83
<i>Sperrmüll</i> → „Betriebskosten“, Abschnitt 2.8		
Staffelmiete	S	84
Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses	S	87
Störung des Hausfriedens	S	89
<i>Straßenreinigung</i> → „Verkehrssicherungspflicht“		
<i>Streitwert</i> → „Gerichtliches Verfahren in Mietsachen“		
<i>Studentenwohnheim</i> → „Kündigungsschutz“, Abschnitt 2.5.6		
<i>Tagesmutter</i> → „Gewerbliche Nutzung von Wohnräumen“		
<i>Tankreinigung</i> → „Betriebskosten“, Abschnitt 2.4		
Teilkündigung	T	1
<i>Telefonanschluss</i> → „Kommunikationseinrichtungen“		
Teppichboden	T	3
<i>Textform</i> → „Mieterhöhung bei Wohnraum“, Abschnitt 9		
<i>Thermostatventile</i> → „Modernisierung“, „Mieterhöhung“, „Energieeinsparverordnung“		
Tierhaltung	T	5
Tod des Mieters	T	10
Tod des Vermieters	T	16
<i>Trittschall</i> → „Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume“		
Überbelegung	U	1
<i>Umlage von Betriebskosten</i> → „Betriebskosten“		
Umwandlung	U	2
<i>Unbefugte Gebrauchsüberlassung</i> → „Vertragswidriger Gebrauch“		
<i>Unpünktliche Mietzahlung</i> → „Kündigung“, Abschnitt 3.2.1		
Untermiete	U	5
<i>Urkundenprozess</i> → „Mängel“, Abschnitt 10		
Veräußerung des Mietgrundstücks	V	1
Verjährung	V	8
Verkehrssicherungspflicht	V	20
Verschlechterung der Mietsache	V	26

Verstopfung	V	32
Vertragsstrafe	V	33
Vertragswidriger Gebrauch	V	34
Verwaltungskosten	V	36
Verwendungen	V	38
Verwirkung	V	41
Verzug	V	47
Vollmacht	V	51
Vollstreckungsschutz	V	54
Vorkaufsrecht des Mieters	V	57
Vormietrecht	V	60
Wartungskosten	W	1
Wäschewaschen in der Mietwohnung	W	2
<i>Weitervermietung</i> → „Herausgabeanspruch gegen Dritte“		
Werkwohnungen	W	3
Wertsicherungsklauseln	W	8
Wettbewerbsschutz	W	15
Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung	W	17
<i>Wirtschaftlichkeitsberechnung</i> → „Kostenmiete“		
Wohnfläche	W	20
Wohngemeinschaft	W	26
<i>Wohnrecht</i> → „Dingliches Wohnrecht“		
Wohnungsabnahmeprotokoll	W	28
<i>Wohnungsbeschlagnahme</i> → „Obdachlosenunterbringung“		
<i>Wohnungsbrand</i> → „Verschlechterung der Mietsache“		
<i>Wuchermiete</i> → „Mietwucher“		
Zahlungsverzug des Mieters	Z	1
Zeitmietvertrag	Z	6
Zentralheizung	Z	13
<i>Zerstörung des Gebäudes</i> → „Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume“		
<i>Zurückbehaltungsrecht des Mieters an der Miete</i> → „Mängel“, Abschnitt 8		
<i>Zuständigkeit</i> → „Gerichtliches Verfahren in Mietsachen“		
Zwangsräumung	Z	14

Stichwort-Übersicht

Zwangsversteigerung	Z	18
Zwangsverwaltung	Z	19
Zweckentfremdung	Z	19
<i>Zwischenablesung</i> → „Heizkostenverordnung“		
<i>Zwischenmieter</i> → „Herausgabeanspruch gegen Dritte“		
<i>Zwischenumzug</i> → „Kündigungsschutz“, Abschnitt 3		

in Litern) und der dafür angefallenen Kosten aus. Die Mitteilung des Anfangs- und Endbestands ist nicht erforderlich. Ob die Werte zutreffend angesetzt sind, ist nicht eine Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit, sondern der materiellen Richtigkeit der Abrechnung. Die Überprüfung der materiellen Richtigkeit bleibt dem Mieter durch sein Recht auf Belegeinsicht vorbehalten. Daher ist es nicht erforderlich, dass die Abrechnung aus sich heraus eine vollständige Überprüfung der Angaben ermöglicht (BGH, Urteil v. 25.11.2009, a. a. O.).

Die Verwendung von **Abkürzungen** (z. B. HeizungsVE, Kosten/UE o. Ä.) führt nicht zur Unverständlichkeit einer Abrechnung. Insofern ist dem Mieter zuzumuten, ggf. gezielte Fragen an den Vermieter zu richten und um Erläuterungen oder Zusendung von Unterlagen zu bitten (LG Dortmund, Urteil v. 8.3.2005, 1 S 152/04, ZMR 2005 S. 865).

Die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten **Verteilerschlüssels** erfordert, dass die Betriebskosten des gesamten Anwesens angegeben werden und erläutert wird, wie sich daraus der **Anteil** des Mieters für die von ihm gemietete Wohnung errechnet. Bei einer Verteilung nach Flächen ist sowohl die Gesamtfläche des Anwesens als auch die Fläche der betreffenden Wohnung und bei einer Umlage nach Kopfteilen die Gesamtzahl der Personen zu benennen.

Bestreitet der Mieter die Richtigkeit der m²-Angaben (z. B. der Gesamtfläche der Wohnanlage), trifft den Ver-

mieter nicht die Darlegungs- und Beweislast für die Richtigkeit dieser Daten. Insofern ist der Vermieter – sofern er einheitlich verfährt – nicht verpflichtet, den Mieter darüber aufzuklären, nach welchen Gesichtspunkten und wie er die m²-Flächen ermittelt, nach deren Verhältnis zueinander die Betriebskosten verteilt werden (LG Köln, Urteil v. 17.8.1995, 6 S 526/94, DWV 1996 S. 51).

Wird bei einem Gebäude mit einer **verbundenen Anlage** über die **Heiz- und Warmwasserkosten** (→ s. „Betriebskosten“, Abschnitt 2.6) **gemeinsam** abgerechnet, muss die Abrechnung auch Erläuterungen enthalten, wonach sich die in der Abrechnung vorgenommene Aufteilung zwischen Heiz- und Warmwasserkosten richtet. Die Heizkostenabrechnung muss daher die Anwendung der in § 9 Abs. 2 HeizkostenV genannten Formel zur Ermittlung des Brennstoffverbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage erkennen lassen, wobei die Parameter (V, tw, Hu) zu erläutern und die für die jeweiligen Parameter eingesetzten Beträge anzugeben sind, um die Berechnung nachvollziehbar zu machen. Erforderlich ist eine übersichtliche Gliederung und eine klare Abfolge der einzelnen Rechenschritte (AG Hamburg, Urteil v. 16.6.2006, 641 C 464/04, ZMR 2006 S. 784 unter Hinweis auf LG Itzehoe, Urteil v. 29.4.2005, 9(1) S 251/04).

Beim Abzug der **Vorauszahlungen** dürfen grundsätzlich nur die **tatsächlich** vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen angesetzt werden; **nicht** die

ins **Mietsoll** gestellten, d.h. die vertraglich geschuldeten, aber vom Mieter noch nicht bezahlten Vorauszahlungsbeträge (BGH, Urteil v. 27.11.2002, VIII ZR 108/02, NZM 2003 S. 196; s.a. BerlVerfGH, Beschluss v. 11.10.2001, VerfGH 7/01, NJW-RR 2002 S. 80; Sternel III 365). Eine **Ausnahme** besteht dann, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung der Mieter für den Abrechnungszeitraum noch keinerlei Vorauszahlungen erbracht hat, die offenen Vorauszahlungsansprüche vom Vermieter bereits **eingeklagt** sind und auch noch keine Abrechnungsreife (§ 556 Abs. 3 BGB; § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV) eingetreten ist und der Vermieter daher noch berechtigt war, die vereinbarten Vorauszahlungen geltend zu machen (BGH, a.a.O.).

Legt der Vermieter seiner Abrechnung – zu Unrecht – nicht die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen, sondern die Soll-Vorschüsse (vereinbarte Vorauszahlungen) zugrunde, ist die Abrechnung trotzdem formell wirksam, da es sich dabei nur um einen inhaltlichen Fehler handelt (BGH, Beschluss v. 23.9.2009, VIII ZA 2/08, WuM 2009 S. 671; zum Unterschied (lediglich) inhaltlicher/formeller Fehler und den Rechtsfolgen s.u. Abschnitt 12).

Werden dem Vermieter Betriebskosten für eine bestimmte Wohnung von einem Dritten in Rechnung gestellt, genügt es, wenn der Vermieter diese Rechnung an den Mieter **weiterleitet**. Wird z.B. der Wasserverbrauch in einer Wohnung durch Ablesung der dort installierten Zähler ermittelt, ist eine

Betriebskostenabrechnung auch dann formell ordnungsgemäß, wenn der Vermieter die Wasserrechnung der Stadtwerke und den Gebührenbescheid der Gemeinde über das entsprechende Schmutzwasser nicht formal in die Betriebskostenabrechnung einstellt, sondern die ihm (von Stadtwerken und Gemeinde) erteilten Rechnungen an den Mieter weiterleitet (BGH, Urteil v. 16.4.2008, VIII ZR 75/07, NZM 2008 S. 442).

Der Anspruch des Mieters auf **Erläuterung** der Abrechnung geht nur so weit, wie sie der Abrechnende beeinflussen kann. Muss dieser eine gesetzlich vorgesehene Abrechnungsweise anwenden, sind ihm sich daraus ergebende Verständnisprobleme nicht zuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Abrechnende z.B. nicht verpflichtet ist, dem Mieter in der Abrechnung die Berechnungsformeln der Heizkostenverordnung zu erläutern (z.B. warum für die Erwärmung von 1 m³ Wasser von 10° C auf 60° C ein Energieverbrauch von 125 kWh abgesetzt ist) oder den Umrechnungsfaktor für den Heizwert des Brennstoffs mitzuteilen, wenn z.B. der Gasverbrauch nicht in m³, sondern in kWh ausgewiesen wird (BGH, Urteil v. 20.7.2005, VIII ZR 371/04, NJW 2005 S. 3135).

Ferner kann der Mieter vom Vermieter grundsätzlich keine Erklärung über einen hohen Heizkostenverbrauch verlangen. Bei einem überdurchschnittlichen Verbrauch ist i.d.R. davon auszugehen, dass dieser auf die Heizgewohnheiten des Mieters zurück-

zuführen ist (LG Berlin, Beschluss v. 21.4.2008, 67 S 43/08).

Neue, d.h. **nach** Abschluss des Mietvertrags **entstandene** Betriebskosten (z.B. Prämien einer nachträglich abgeschlossenen Sach- oder Haftpflichtversicherung für das Gebäude) bzw. neu eingeführte öffentliche Abgaben können anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende ausdrückliche Vereinbarung, z.B. durch folgende Klausel: „Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“

Eine solche Klausel ist wirksam, da dem Mieter durch den Wortlaut klar und verständlich aufgezeigt wird, dass er mit neu hinzutretenden Betriebskosten rechnen muss. Daher ist es nicht zu beanstanden, dass der Mieter erst durch den Erhalt der Nebenkostenabrechnung von den neu eingeführten Betriebskosten bzw. den neuen öffentlichen Abgaben Kenntnis erlangt. Auch die Bezugnahme der Klausel auf die gesetzlichen Vorschriften ist zulässig, da durch die Bezugnahme gerade verhindert wird, dass grundsätzlich nicht umlagefähige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Kosten z.B. für erstmals abgeschlossene Versicherungen sind neue Betriebskosten, wobei es nicht darauf ankommt, dass bei Abschluss des Mietvertrags bereits das (versicherte Schadens-)Risiko vorhanden gewesen ist. Letztlich ist die Umlage-

fähigkeit auch nicht davon abhängig, dass dem Mieter durch die neu entstandenen Kosten Vorteile entstehen (BGH, Urteil v. 27.9.2006, VIII ZR 80/06, WuM 2006 S. 612).

Leistungs- oder Abflussprinzip?

Die Frage, ob der Vermieter bei der Abrechnung der Betriebskosten nach dem sog. **Leistungsprinzip** abrechnen muss oder ob er auch nach dem sog. **Abflussprinzip** abrechnen darf, war bislang heftig umstritten.

Beim **Abflussprinzip (Ausgabenrechnung)** sind die im Abrechnungszeitraum getätigten Zahlungen anzusetzen, unabhängig davon, ob die zugrunde liegenden Leistungen im Abrechnungszeitraum auch verbraucht bzw. in Anspruch genommen wurden. Beim **Leistungsprinzip** dürfen dagegen nur die Kosten angesetzt werden, die im Abrechnungszeitraum auch tatsächlich verbraucht bzw. in Anspruch genommen wurden.

Beispiel

Eine Versicherungsprämie (z.B. für die Feuerversicherung) für den Zeitraum vom 1.10. bis 30.9. des Folgejahrs ist im Voraus jeweils am 1.10. d. J. zur Zahlung fällig. Am 1.10.2008 (für 1.10.2008 bis 30.9.2009) betrug die Prämie 300 EUR. Ab 1.10.2009 (für 1.10.2009 bis 30.9.2010) hat sich die Prämie auf 350 EUR erhöht.

- Beim **Abflussprinzip** kann in der Abrechnung des Kalenderjahrs 2009 die neue erhöhte, am 1.10.2009 fällige Prämie von

350 EUR angesetzt werden, da diese im Jahr 2009 gezahlt wurde.

- Beim **Leistungsprinzip** muss differenziert werden: Für den Zeitraum 1.1.2009 bis 30.9.2009 muss noch die alte Prämie anteilig angesetzt werden. Die neue erhöhte Prämie darf anteilig nur für den Zeitraum 1.10.2009 bis 31.12.2009 angesetzt werden.

Gleiches gilt für sämtliche anderen Betriebskostenpositionen (z. B. Wasser, Abwasser, Kaminkehrer), bei denen sich Abrechnungs- und Verbrauchs-/Leistungszeitraum nicht decken; so z. B. auch für Zahlungen, die der Verwalter noch am Ende eines Kalenderjahrs im Voraus für das nachfolgende Kalenderjahr gezahlt hat.

Entgegen der Auffassung der überwiegenden Zahl der Mietgerichte hat der BGH mit Urteil v. 20.2.2008 (VIII ZR 49/07, WuM 2008 S. 223) entschieden, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter auch nach dem **Abflussprinzip** abrechnen und die Kosten in Rechnung stellen darf, mit denen er vom Leistungserbringer bzw. vom Verwalter im Abrechnungszeitraum belastet worden ist. Z. B. darf der Vermieter die an einen Wasserversorger geleisteten Zahlungen anteilig auf den Mieter umlegen, auch wenn die Zahlungen zum Teil noch für den Wasserverbrauch des Vorjahrs bestimmt waren. Den Vorschriften der §§ 556 ff. BGB ist nämlich nicht zu entnehmen, dass der Gesetzgeber den Vermieter

auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Betriebskosten festlegen wollte.

Der Vermieter muss somit **nicht** den Gesamtverbrauch zum Jahresende ablesen oder schätzen und die Abrechnungen des Wasserversorgers auf die einzelnen Kalenderjahre **aufteilen**. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand ist für den Vermieter nicht zumutbar und wird von den schutzwürdigen Interessen des Mieters auch nicht gefordert.

Offengelassen hat der BGH die Frage, ob der Vermieter in besonders gelagerten Ausnahmefällen (z. B. bei einem Mieterwechsel) nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sein könnte, Betriebskosten nach dem Abflussprinzip abzurechnen (BGH, Urteil v. 20.2.2008, VIII ZR 49/07, WuM 2008 S. 223).

Der Saldo aus einer Betriebskostenabrechnung ist mangels ordnungsgemäßer Abrechnung nicht fällig, wenn der Vermieter die **Heizkosten** nach **Auszug** des Mieters während des Abrechnungszeitraums (hier: 31.3.) nur nach der Gradtagstabelle ermittelt hat, anstatt die nach § 9b Abs. 1 HeizkostenV erforderliche **Zwischenablesung** vornehmen zu lassen (AG Offenbach, Urteil v. 24.4.2003, 350 C 424/02, ZMR 2005 S. 960).

Eine nicht nachvollziehbare Abrechnung kann **nicht** durch nachträgliche Erläuterung **geheilt** werden. Vielmehr ist eine neue Abrechnung zu erstellen (LG Berlin, Urteil v. 7.11.1996, 62 S 170/96, DWW 1997 S. 152).

Hat der Vermieter dagegen ordnungsgemäß abgerechnet, ist der Abrechnungsanspruch des Mieters erfüllt, sodass er keine neue Abrechnung mehr verlangen kann. Ob die Abrechnung auch inhaltlich richtig und vertragsgemäß ist, betrifft nicht die Abrechnungspflicht, sondern die materielle Berechtigung einzelner Positionen, über die ggf. im Wege der Klage auf Nachzahlung bzw. Rückerstattung von Betriebskosten zu entscheiden ist (LG Hamburg, Urteil v. 13.2.1997, 307 S 170/96, WuM 1998 S. 727).

Hat der Vermieter auf die **Mehrwertsteuer optiert**, muss die Betriebskostenabrechnung (sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnraum) die **Steuernummer** und eine fortlaufende **Nummerierung** enthalten.

Strittig ist, ob bei **preisgebundenem** Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen) aufgrund der Bestimmungen des § 4 Abs. 7 und 8 NMV eine **Gegenüberstellung** der Kosten des laufenden Abrechnungsjahrs mit denjenigen des vergangenen Jahrs erforderlich ist (so LG Berlin, Urteil v. 7.5.2002, 64 S 360/01, ZMR 2002 S. 666; a.A. mit wohl zutreffender Begründung LG Berlin, Urteil v. 26.11.1999, 63 S 245/99, GE 2001 S. 209). Bei **frei finanzierten** Wohnungen ist dies unstrittig **nicht** erforderlich.

Ferner ist der Vermieter nicht zu einer Erläuterung verpflichtet, wenn bei einer Betriebskostenabrechnung nach Flächenanteilen die Flächenwerte für

aufeinanderfolgende Abrechnungsjahre Unterschiede aufweisen, deren Grund für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar ist. Gleiches gilt, wenn abgelesene Verbrauchswerte im Vergleich zu anderen Abrechnungszeiträumen auffällige Schwankungen zeigen. Ob die angesetzten Flächen- und Verbrauchswerte zutreffen, berührt allein die materielle, nicht aber die formelle Richtigkeit der Abrechnung (BGH, Urteil v. 28.5.2008, VIII ZR 261/07, WuM 2008 S. 407; zu den unterschiedlichen Rechtsfolgen von formellen bzw. materiellen Fehlern siehe Abschnitt 12).

Unter welchen Voraussetzungen mehrere Gebäude, z.B. Wohnblocks, zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst und gemeinsam abgerechnet werden dürfen (sog. **Wirtschafts- und Verwaltungseinheit**), siehe Abschnitt 8.6 Bildung von Abrechnungseinheiten.

Genügt eine Betriebskostenabrechnung nicht den Mindestanforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nach § 259 BGB, behält der Mieter seinen Anspruch auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung (AG Wetzlar, Urteil v. 21.2.2008, 38 C 1281/07, ZMR 2008 S. 634).

In Mietverträgen über frei finanzierte Wohnungen kann der Mieter **nicht** verpflichtet werden, auf die jährlichen Betriebs- und Heizkosten laut Jahresabrechnung ein **Umlagenausfallwagnis** von 2 % zu entrichten. Dies ist nur im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (z.B. bei Sozialwohnungen) zulässig (→ s. „Kostenmie-