

Rechtslage: Mietzinsminderung und Betriebskosten

I. Bestehen in der angemieteten Wohnung oder Gewerbefläche Mängel, hat der Mieter nach § 536 BGB das Recht, die Miete zu mindern. „Miete“ heißt in diesem Zusammenhang die Gesamtmiete und daher auch die Betriebskostenvorauszahlungen. Die immer wieder zu lesende Auffassung, der Mieter könne bei Mängeln die Grundmiete mindern, müsse aber die Betriebskostenvorauszahlungen voll zahlen, ist daher unzutreffend. Dies hat der BGH schon im Jahre 2005 entschieden (Urteil vom 20.07.2005 - VIII ZR 347/04).

II. Dies hat auch Auswirkungen auf die Betriebskostenabrechnung, Hier werden normalerweise von den im Abrechnungsjahr angefallenen Betriebskosten die von dem Mieter gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen in Abzug gebracht und ein Saldo gebildet. Würde man auch im Falle einer berechtigten Mietzinsminderung so vorgehen, würde die berechtigte Minderung der Betriebskostenvorauszahlungen plötzlich unberücksichtigt bleiben. Hierzu ein Beispiel:

Die Gesamtmiete beträgt 400,00 Euro, bestehend aus einer Grundmiete von 300,00 Euro und Betriebskostenvorauszahlungen von 100,00 Euro. Wegen Mängeln ist eine Minderung von 20 % gerechtfertigt. Damit müsste also der Mieter nur eine Gesamtmiete von 320,00 Euro (80 % von 400,00 Euro), bestehend aus einer Grundmiete von 240,00 Euro (80 % von 300,00 Euro) und Betriebskostenvorauszahlungen von 80,00 Euro (80 % von 100,00 Euro) zahlen. Genau dies tut der Mieter. Nun wird die Betriebskostenabrechnung erstellt und wir nehmen an, tatsächlich waren die im Mietvertrag kalkulierten jährlichen Vorauszahlungen centgenau richtig, so dass insgesamt 1.200,00 Euro Betriebskosten anfielen.

Ohne Mängel und Minderung wäre die Berechnung einfach:

| | | |
|-----------|-----------------------------|---|
| | angefallene Betriebskosten: | 1.200,00 Euro |
| abzüglich | gezahlter Vorauszahlungen | <u>1.200,00 Euro (12 x 100,00 Euro)</u> |
| | | 0,00 Euro |

Nun hatte aber der Mieter ja wegen einer berechtigten Minderung weniger Betriebskostenvorauszahlungen gezahlt, nämlich monatlich „nur“ 80,00 Euro. Die tatsächliche Berechnung wäre daher:

| | | |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------------|
| | angefallene Betriebskosten: | 1.200,00 Euro |
| abzüglich | gezahlter Vorauszahlungen | <u>960,00 Euro (12 x 80,00 Euro)</u> |
| | | 240,00 Euro |

Es entstünde daher plötzlich ein Rückstandsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung zu Lasten des Mieters von 240,00 Euro. Dies kann nicht richtig sein. Der Vermieter hat daher im Falle einer berechtigten Minderung von den angefallenen Betriebskosten bei einer Betriebskostenabrechnung nicht nur die tatsächlich geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen in

Abzug zu bringen, sondern auch die berechtigte Mietzinsminderung (so BGH, Urteil vom 13.04.2011 - VIII ZR 223/10). Die richtige Rechnung ist daher:

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| | angefallene Betriebskosten: | 1.200,00 Euro |
| abzüglich | gezahlter Vorauszahlungen | 960,00 Euro (12 x 80,00 Euro) |
| abzüglich | berechtigte Minderung der Vorauszahlungen | <u>240,00 Euro (12 x 20,00 Euro)</u> |
| | | 0,00 Euro |

III. Die Praxis lehrt nun leider, dass der tatsächliche Sachverhalt oft schwieriger ist, da der Mieter nicht mitteilt und auch aus sonstigen Umständen nicht ersichtlich ist, wie sich seine Zahlungen zusammensetzen. Der Vermieter steht daher regelmäßig vor dem Problem, wie er Minderzahlungen auf die Grundmiete und die geschuldeten Betriebskostenvorauszahlungen aufteilt. Auch hier hilft der BGH. Danach ist in erster Linie auf die Betriebskostenvorauszahlungen zu verrechnen (BGH, Urteil vom 21.03. 2018 - VIII ZR 68/17). Zahlt der Mieter also in unserem Fall im Monat Januar nur 200,00 Euro, hat er die Zahlschuld von 80,00 Euro hinsichtlich der geschuldeten Betriebskostenvorauszahlung (100,00 Euro abzüglich 20,00 Euro Minderung) in diesem Monat erfüllt und nur die verbleibenden 120,00 Euro sind auf die Grundmiete zu verrechnen.