

Arbeitskreis 4

Sind mietrechtliche Regelungen der Mietstruktur angebracht?

Franz-Georg Rips, DMB, Köln

I. Ausgangslage

Nach der Grundkonzeption des bürgerlichen Gesetzbuches - dies ist jedenfalls geltendes Recht und wird möglicherweise mit der Neuordnung des Mietrechts geändert - sind in der Miete sämtliche Kosten enthalten einschließlich der Betriebskosten.

§ 546 BGB bestimmt, dass die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten vom Vermieter zu tragen sind. Dahinter steht die einfache Überlegung, dass der Vermieter die Mietsache durch die Vermietung nutzt und im Gegenzug auch sämtliche dadurch verursachten Kosten und Lasten zu tragen hat.

Diese Kosten kann und wird der Vermieter von vornherein in die Höhe des Mietzinses einkalkulieren.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass die Entwicklung der Höhe verschiedener Betriebskostenarten kaum mehr mittel-

fristig überschaubar, kalkulierbar und damit beherrschbar ist, hat sich in der Praxis eingebürgert, eine jährliche Abrechnung der Betriebskosten zu vereinbaren und auf diese Abrechnung monatliche Vorauszahlungen festzulegen.

Voraussetzung hierfür ist eine in der Praxis derzeit übliche Vereinbarung, dass alle umlegbaren Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden.

Aus dieser Rechtspraxis leiten sich verschiedene Probleme ab:

- Die Betriebskosten sind für die Vermieter zu reinen Durchlaufposten geworden.

Da die Betriebskosten ohnehin an die Mieter durchgereicht werden, hat der Vermieter kein originäres wirtschaftliches Interesse an einer sparsamen Bewirtschaftung. Teure Betriebskosten schränken allenfalls die Spielräume für Erhöhungen der Grundmiete ein. Sie belasten im Übrigen wirtschaftlich ausschließlich den Mieter. Anreize für eine sparsame Bewirtschaftung des Mietobjektes bestehen nicht (ausreichend!).

- Aus der Sicht des Vermieters wird angesichts der Möglichkeit der Durchreichung der Kosten der Weg des geringsten Verwaltungsaufwandes gewählt. Zeitaufwendige Preisvergleiche, z. B. bei der Versicherung des Mietobjektes, bei der Inanspruchnahme von Hausmeisterleistungen, bei der Pflege der Außenanlagen etc., werden gemieden. Optimierungsspielräume, z. B. bei dem Abschluss von Wartungsverträgen bleiben ungenutzt.

- In vielen Bereichen, die die Höhe der Betriebskosten bestimmen, z. B. bei allen öffentlich-rechtlichen Abgabebescheiden ist der Vermieter Adressat der Forderungen, der Mieter aber zahlungspflichtig. Kontrollmöglichkeit und Betroffenheit werden also abgebunden von der Adressatenschaft der Forderung. Der zahlungspflichtige Mieter hat keine faktischen und rechtlichen Möglichkeiten, derartige Bescheide zu überprüfen und rechtlich anzugreifen.

- Investitionen als Voraussetzungen für eine Optimierung der Bewirtschaftung des Objektes sind wirtschaftlich vom Eigentümer (Vermieter) zu tragen, die Vorteile solcher Investitionen kommen dem Mieter zugute. Dieses „Nebenkosten-Dilemma“ behindert oder verhindert sinnvolle Investitionen in den Wohnungsbestand.

- Die Möglichkeit zur Umlage von Betriebskosten enthält unter allen möglichen Konfliktfeldern das größte Streitpotential bei der Abwicklung von Mietverhältnissen. Auseinandersetzungen über Grund und Höhe im Rahmen der Umlegung von Betriebskosten auf die Mieter machen mit Abstand den größten Anteil der Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern aus. Dadurch werden die Mietverhältnisse unnötig belastet, die Gerichte in unerträglicher Weise in Anspruch genommen. Diese Vorgänge berühren nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Kosten der Rechtspflege öffentliche Interessen, nachteilig wirken sie sich auch auf die Belastung des Rechtsfriedens und des friedlichen Miteinanders zwischen Mietern und Vermietern aus.

- Für die Vermieter ist die Versuchung groß, in bestimmte Betriebskostenarten auch solche Leistungen einzubeziehen und sie damit bei der Abrechnung mit den Mietern zu „verstecken“, die eindeutig in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen und von ihm wirtschaftlich zu tragen sind. So werden Verwaltungsleistungen (z. B. Vermietung von Wohnungen, Abnahme von Wohnungen nach der Beendigung von Mietverhältnissen u. ä.) in Hausmeisterdiensten eingestellt, Reparaturen in Wartungsverträgen verpackt, Bonus-Zahlungen etwa aus

der Lieferung von Öl privat beim Vermieter vereinnahmt, allgemein der Versuch unternommen, den gesamten Bereich der „Vorsorge“ in das Kleid umlegungs-fähiger Betriebskosten zu packen.

Fazit:

Die derzeitige Regelung und Praxis bei der Umlegung von Betriebskosten im Rahmen der Abwicklung von Mietverhältnissen sind unbefriedigend. Es ist lohnenswert, über neue Ansätze nachzudenken.

II. Ziele einer Neuregelung

Jede Neuregelung des Rechts der Betriebskosten muss sich da-ran messen lassen, ob damit sinnvolle Ziele erreicht werden können.

Solche sinnvollen Ziele sind aus meiner Sicht insbesondere:

- Notwendig ist eine langfristige Begrenzung der Betriebskostenhöhe. Dies wird nur gelingen, wenn sich Organisationsentscheidungen im Bereich der Bewirtschaftung von Wohnraum unmittelbar in Mark und Pfennig ausdrücken.
- Notwendig ist die Stärkung der Eigenverantwortung: Wer entscheidet, muss den Nutzen einer richtigen und die Last einer falschen Entscheidung tragen.
- Notwendig ist die Zusammenführung von Betroffenheit und Angreifbarkeit bzw. Kontrollierbarkeit der zugrundeliegenden Entscheidung.
- Wer wirtschaftlicher Adressat einer belastenden Maßnahme ist, muss auch tatsächlich und rechtlich die Möglichkeit der Kontrolle und der förmlichen Angreifbarkeit haben.
- Notwendig ist die Herbeiführung einer umfassenden Transparenz. Nur wer die Gründe, Ursachen und Grundlagen kostenauslösender Maßnahmen kennt, kann regulierend eingreifen.
- Notwendig ist eine klare und unmissverständliche Abgrenzung zwischen den Bewirtschaftungskosten, die vom Eigentümer und Vermieter zu tragen sind, und denen, die der Mieter zu übernehmen hat.
- Notwendig ist schließlich ein möglichst hohes Maß an Gerechtigkeit bei der Aufteilung der umlegbaren Betriebskosten als Voraussetzung dafür, dass verantwortliches Handeln der Mieter (z. B. beim Beheizen der Wohnung und beim Wasserverbrauch) auch belohnt und anerkannt wird.

III. Lösungsansatz: Teilinklusiv-Miete

Nach Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung können de lege lata folgende Betriebskosten grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. Die Kosten der Wasserversorgung
3. Die Kosten der Entwässerung
4. Die Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
5. Personen- und Lastenaufzug
6. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
7. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
8. Die Kosten der Gartenpflege
9. Die Kosten der Beleuchtung
10. Die Kosten der Schornsteinreinigung
11. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
12. Die Kosten für den Hauswart
13. Die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
14. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
15. Sonstige Betriebskosten.

Legt man an diese umlegbaren Betriebskostenarten den Maßstab an, inwieweit deren Höhe durch das Verhalten der Mieter beeinflussbar ist, so kann zwischen drei Gruppen differenziert werden:

- Es gibt Kostenarten, deren Höhe unmittelbar vom Verhalten der Mieter abhängig ist: Wasser, Entwässerung, Heizung, Müll (teilweise).
- Es gibt Kostenarten, die ganz oder teilweise von Entscheidungen und Organisationsmaßnahmen des Vermieters abhängen: Heizungskosten (Energiepreis), Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart.
- Es gibt Kostenarten, deren Höhe weder vom Vermieter noch vom Mieter beeinflusst werden können: Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr (teilweise) und Schornsteinreinigung.

An diese Überlegung knüpft die Idee der Teilinklusiv-Miete an. Danach soll der Mieter in Zukunft nur die Betriebskosten separat (neben der eigentlichen Miete) zahlen, die verbrauchsabhängig sind, also vor allem die Wasser- und Abwasserkosten, den Allgemenstrom für die Nebenräume und das Treppenhaus, selbstverständlich auch die Heiz- und Warmwasserkosten in Anwendung des geltenden Rechts der Heizkostenverordnung.

Eine solche gesetzliche Regelung müsste sinngemäß dahingehend lauten, dass aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung nur die verbrauchsabhängigen Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Die Abrechnung über die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten bliebe danach unzulässig.

Selbstverständlich muss der Vermieter, vor allem bei der Umstellung bestehender Mietverhältnisse, die Möglichkeit erhalten, die nicht mehr umlegbaren Betriebskosten in die Teilinklusiv-Miete einzurechnen. Das Konzept der Teilinklusiv-Miete soll nicht zu einer neuen Gesamtkostenverteilung zu Lasten der Vermieter führen.

Für ein solches Modell der Teilinklusiv-Miete sprechen gewichtige Gründe: Aufschluss über die finanzielle Belastung

Durch die Festlegung der Teilinklusiv-Miete erhält der Mieter einen besseren Aufschluss über seine finanzielle Belastung. Eine solche Transparenz ist bei einer Netto-Miete mit Vorauszahlungen auf umlegbare Betriebskosten nicht gegeben. Dabei suggeriert der Vermieter dem Mieter, dass die Betriebskosten kein Mietentgelt, sondern nur durchlaufende Posten sind, von denen der Vermieter nicht profitiert. Dadurch besteht die Gefahr, dass der Mieter die tatsächliche Höhe seiner Mietbelastung aus dem Auge verliert.

Insbesondere beim Neuabschluss von Mietverhältnissen kann auch ein krasses Missverhältnis zwischen vereinbarten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und tatsächlicher Höhe der später abgerechneten Betriebskosten bestehen.

In diesen Fällen wird der Mieter über die wirkliche Gesamtwohnkostenbelastung schon mit dem Beginn des Mietverhältnisses getäuscht.

Die Vorteile der Teilinklusiv-Miete sind aus Mietersicht auch psychologischer Natur: Die Aufteilung in zwei Teilpreise (Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlung) werden vom Mieter als starke Belastung empfunden. Dem Mieter ist klar, dass Steigerungen der Betriebskosten ihre Ursache nicht immer in der Sphäre des Vermieters haben. Mieterhöhungen auf die Betriebskosten lassen sich somit leichter durchsetzen.

Für den Mieter ist regelmäßig nur von Interesse, welche finanziellen Belastungen mit der Wohnung verbunden sind.

Für ihn zählt die Gesamtbelastung, die sich aus dem Wohnen ergibt. Daher ist es aus seiner Sicht nachteilig, wenn immer mehr Mietbestandteile aus dem Mietzins ausgegliedert und separat auf den Mieter abgewälzt werden. Damit wird für den Mieter die Höhe des Mietentgelts verschleiert.

Bessere Vergleichbarkeit des Mietzinses bei Neuabschlüssen

Nach geltender Rechtslage bleibt es für den Vermieter grundsätzlich ohne nachteilige Folgen, wenn er die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erheblich zu niedrig ansetzt. Der Mieter kann beim Abschluss eines neuen Mietvertrages also nicht darauf vertrauen, dass die angesetzte Höhe der Vorauszahlungsbeträge seiner tatsächlichen künftigen Belastung nach Abrechnung der Betriebskosten entspricht.

Eine Teilinklusiv-Miete würde eine deutliche Verbesserung herbeiführen, da die Betriebskosten größtenteils im Mietzins enthalten sind. Der Vermieter hat dann deutlich geringere „Manövriermasse“ zur Darstellung eines geringeren Mietzinses als tatsächlich erforderlich.

Die Teilinklusiv-Miete ermöglicht darüber hinaus eine bessere Vergleichbarkeit bei Neuabschlüssen. Da die verbrauchsunabhängigen Betriebskosten in der Miete enthalten sind, wird eine Gegenüberstellung des Mietzinses mit dem anderer Wohnungen erleichtert. Damit wird der faire Wettbewerb bei der Vermietung von Wohnraum gefördert.

Bessere Vergleichbarkeit des Mietzinses bei Mieterhöhungen nach § 2 MHG

Weiterhin würde die Teilinklusiv-Miete auch eine bessere Vergleichbarkeit im Mieterhöhungsverfahren auf die ortsübliche Vergleichsmiete gewährleisten. Die Höhe der Mieten einschließlich der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten wäre besser vergleichbar. Dies würde die Transparenz über Wohnpreise insgesamt befördern.

Einschränkung der Transparenz

Ein Nachteil der Teilinklusiv-Miete liegt ohne Zweifel darin, dass die Zusammensetzung und die Höhe der Betriebskosten für den Mieter nicht mehr durchschaubar sind, soweit diese in der Teilinklusiv-Miete enthalten sind. Bei einer Netto-Miete hingegen, die zur jährlichen Abrechnung der Vorauszahlungen auf sämtliche Betriebskosten führt, kann der Mieter ein Höchstmaß an Wissen und Kenntnis über die Betriebskosten erlangen.

Insbesondere kann sich der Mieter ein Bild verschaffen über die Aufteilung der Wohnkosten zwischen der reinen Grundmiete und den sonstigen Bewirtschaftungskosten des Objektes.

Hiergegen lässt sich andererseits einwenden: Der Mieter kennt auch die übrigen Bestandteile der Grundmiete nicht. Er weiß nicht, welche Kostenanteile auf die Verwaltung, die Instandhaltung und die Abschreibung, die Finanzierung usw. entfallen. Der Verlust an Transparenz wird teilweise im Falle der Erhöhung von Teilinklusiv-Mieten kompensiert.

Solche Mieterhöhungen sind nämlich nur vorstellbar, wenn Grundmiete und Betriebskostenanteile der Teilinklusiv-Miete auseinander gerechnet werden.

Reduzierter Verwaltungsaufwand

Aus Sicht des Vermieters würde die Teilinklusiv-Miete den Verwaltungsaufwand spürbar verringern. Denn die Abrechnung muss sich nur noch auf die verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten beziehen.

Dies würde eine spürbare Reduzierung der Bewirtschaftungskosten zur Folge haben. Der Aufwand für die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen ist nämlich angesichts der relativ hohen rechtlichen Anforderungen nicht zu unterschätzen. Zusätzliche Schwierigkeiten treten beim Mieterwechsel ein. Viele Betriebskostenabrechnungen genügen heute schon nicht den Mindestanforderungen.

Für die Erstellung der Abrechnung müssen Vorarbeiten geleistet werden. Dazu gehören das Herausrechnen von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten z. B. bei sog. Vollwartungsverträgen, die Zuordnung zu einzelnen Betriebskostenarten, die Gewährung von Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, die Zusendung von Kopien, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs nach erfolgter Abrechnung.

Reduzierter Verwaltungsaufwand für die Betriebskostenabrechnung bedeutet weniger Verwaltungskosten. Durch den geringen Verwaltungsaufwand kann der Vermieter also seine Rendite verbessern.

Ein wesentlicher weiterer Vorteil aus der Sicht des Vermieters besteht in der Chance der Streitvermeidung. Konflikte über Betriebskostenabrechnungen würden deutlich reduziert. Wegfallen würden z. B. Meinungsverschiedenheiten zu der Frage, ob bestimmte angesetzte Betriebskosten überhaupt umlagefähig sind, ob Betriebskosten insgesamt als umlegbar wirksam vereinbart wurden und ob einzelne Positionen als umlegbare Betriebskosten vertraglich geregelt sind.

Akzeptanz und Identifikation

Mieter sind ohne weiteres bereit, für Betriebskosten separate Zahlungen zu leisten, deren Höhe sie, zumindest teilweise, beeinflussen können. Dies gilt im besonderen Maße, wenn verbrauchsabhängig abgerechnet wird und der Mieter sein eigenes Verhalten wirtschaftlich spürt.

Die Akzeptanz für die Betriebskostenumlage geht aber verloren bei verbrauchsunabhängigen Betriebskosten. Dabei nehmen z.B. die Grundsteuer und die Sach- und Haftpflichtversicherungen eine besondere Stellung ein. Bei diesen Kostenarten fehlt den Mietern i. d. R. dieses Verständnis für die wirtschaftliche Übernahme. Die Leistung öffentlicher Abgaben für den Grundbesitz und die Aufwendungen zur Erhaltung des Verrmögens (Sachversicherung) werden nicht mit der Vermietung in Beziehung gesetzt. Diese subjektiven Bewertungen des Mieters belasten das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

Die Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte

Wie bereits ausgeführt, gibt das derzeitige System der unkontrollierten Weitergabe von Betriebskosten an den Mieter keinen Anreiz zur Einsparung von Kosten. Dies führt zunächst dazu, dass der Bereich umlegbarer Kosten ausgereizt und z. T. überschritten wird. So schließen Vermieter eine Vandalismus-Schadenversicherung ab. So schließen sie mit Drittunternehmen Vollwartungsverträge ab, die auch Instandsetzungen und Reparaturen enthalten. So erleben wir teilweise eine unerträgliche Inflation an Wartungsverträgen, z. B.

für Dachflächen, für Fenster und Türen, für die Blitzableiteranlage, für Garagentore, für die Dachrinnenbeheizung u. ä.

In anderen Bereichen bleibt vor allem die Höhe der grundsätzlich umlegbaren Betriebskosten umstritten. So erhält der Hausmeister ein unangemessen hohes Gehalt, evtl. wird er noch aus dem Kreis der engeren oder weiteren Familie des Vermieters angestellt. Der Vermieter beauftragt eine Fremdfirma mit dem Winterdienst, obwohl der Hausmeister diese Aufgabe wahrnehmen könnte. Der Vermieter pflegt den Garten deutlich intensiver als notwendig. Der Vermieter gründet offen oder versteckt eine eigene Firma, die „umlegbare Leistungen“ erbringt.

Nach dem Grundsatz der ordentlichen Bewirtschaftung ist es zwar nicht zulässig, dass der Vermieter unvertretbare Kosten produziert. Die Verletzung dieses Grundsatzes ist jedoch in der Praxis kaum oder doch sehr schwer zu beweisen. Zudem setzen sich viele Mieter aus Unkenntnis oder zur Vermeidung von Streit nicht zur Wehr.

Aber auch wenn Betriebskosten der Art und Höhe nach nicht umstritten oder unangemessen sind, besagt dies noch längst nicht, dass bei einzelnen Betriebskosten kein erhebliches Einsparpotential bestehen würde.

Beispiele für sinnvolle Kostensenkungsmaßnahmen des Vermieters sind:

- Eingehender Preisvergleich vor der Vergabe von Fremdaufträgen, bei Großvermietern evtl. sogar die Durchführung einer Ausschreibung.
- Übertragung einzelner Bewirtschaftungsaufgaben auf die Mieter mit deren Einverständnis, z. B. die Durchführung von Reinigungsarbeiten, Hausmeisterdiensten oder Gartenpflfegemaßnahmen; dies erhöht zugleich die Identifikation der Bewohner mit ihrem Objekt und dem Wohnumfeld und trägt damit wiederum zur Senkung der Betriebskosten bei.
- Reduzierung der Kosten für die Pflege der Grünanlagen durch eine wenig pflegeintensive Bepflanzung.
- Planung von Neubaumaßnahmen gezielt bereits unter dem Gesichtspunkt späterer kostensparender Bewirtschaftung.
- Abschluss von Verträgen in Zeiträumen, die dem Abrechnungszeitraum entsprechen.

Eine Teilinklusiv-Miete würde den Vermieter nachhaltig motivieren, die Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten.

Wenn beispielsweise in der Teilinklusiv-Miete 0,50 DM pro Quadratmeter und Monat für den Hausmeister kalkuliert sind, die gleiche Leistung aber auch für 0,40 DM erbracht werden kann, kommt dieser Vorteil unmittelbar dem Vermieter zugute.

Teilinklusiv-Mieten sind also im Ergebnis ein marktwirtschaftlich sinnvolles und hilfreiches Instrument bei der angestrebten Begrenzung der Betriebskosten.

IV. Weiterer Lösungsansatz Direktabrechnung?

Vor allem von Vermieterseite wird die Forderung erhoben, dass der Mieter einzelne Betriebskosten direkt mit den Anbietern abrechnen soll.

§ 4 Abs. 5 MHG erlaubt es dem Vermieter bereits heute, die Direktabrechnung für Wasser, Abwasser und die Müllentsorgung herbeizuführen. Im Bereich des Kabelfernsehens ist die Direktabrechnung in der Praxis bereits z. T. verwirklicht. Im Bereich des „Mieterstroms“ entspricht sie ständiger Praxis.

Nach geltender Rechtslage hat der Vermieter im laufenden Mietverhältnis ohne Zustimmung des Mieters nicht die Möglichkeit, eine Direktabrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten herbeizuführen, wobei an dieser Stelle der Rechtsstreit nicht ausgetragen werden soll, unter welcher Voraussetzung der Vermieter durch einseitige Erklärung die bisherigen Heizkosten auf Wärmelieferungskosten (§ 7 Heizkostenverordnung) umstellen kann.

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrages kann der Vermieter den Mieter jedoch immer verpflichten, mit einem Dritten (Wärmelieferer) die Direktabrechnung vorzunehmen.

Dabei sind zwei Formen der Direktabrechnung denkbar:

- Der Dritte übernimmt lediglich die Abrechnung, die Leistungspflichten verbleiben beim Vermieter.
- Der Vermieter überträgt nicht nur die Erstellung der Abrechnung, sondern auch die Leistungspflicht an den Dritten.

Es darf nicht verkannt werden, dass es durchaus gute Gründe für ein System der Direktabrechnung gibt.

So weisen die Vermieter darauf hin, sie seien nicht die „Hilfsskassierer“ der Gemeinde oder des Energieversorgungsunternehmens. Bei Strom und Telefon sei die Direktabrechnung bereits seit Jahren üblich und habe sich in der Praxis bewährt. Der Vermieter erspart bei Direktabrechnungen einen erheblichen Verwaltungsaufwand.

Die Direktabrechnung erhöht auch die Transparenz der Kosten und schafft unmittelbare Vertragsbeziehungen zwischen dem Leistungserbringer und dem Leistungsempfänger.

Dies fördert die Transparenz und die Klarheit der Rechtsbeziehungen.

Direktabrechnungen verändern auf der anderen Seite das Vertragsverhältnis und die Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter beträchtlich:

Für den Mieter bedeutet die Direktabrechnung einen erheblich höheren Aufwand, wenn er gezwungen wird, Vertragsbeziehungen mit einer Vielzahl von Leistungserbringern einzugehen.

Sofern der Vermieter über die Direktabrechnung auch wirksam seine Leistungspflicht auf einen Dritten überträgt, verliert der Mieter nach h. M. seine Gewährleistungsrechte.

So kann er bei auftretenden Mängeln keine Mietminderung und keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter durchsetzen.

Ein weiterer schwerwiegender Nachteil für den Mieter besteht darin, dass der Vermieter nach herrschender Meinung durch die Verlagerung auf einen Dritten von seiner Leistungspflicht befreit wird. Fällt der Drittunternehmer aus, insbesondere im Falle einer Insolvenz, ist der Vermieter nach herrschender Meinung nicht zum Eintritt verpflichtet. Es besteht dann die Gefahr, dass der Mieter die betreffende Leistung – zumindest vorübergehend – nicht erhält. Ein zusätzlicher Nachteil besteht aus der Sicht des Mieters darin, dass beim Auftreten von Mängeln die Verantwortung nicht mehr eindeutig zugewiesen werden kann.

Beispiel: Der Vermieter hat das Betreiben des Breitband-Kabelanschlusses auf einen Dritten übertragen. Kommt es zu Störungen beim Fernseh- und Rundfunkempfang, behaupten sowohl der Vermieter als auch der Dritte, dass die Fehlerursache in den Bereich des jeweils anderen fällt.

Direktabrechnungen enthalten im Ergebnis also Chancen und Risiken.

Mietrechtliche Neuregelungen könnten evtl. dazu beitragen, die mit der Direktabrechnung verbundenen Risiken gerechter zu verteilen.

In der Praxis wird das System der Direktabrechnung aber einem anderen und unter dem Strich entscheidungserheblichen Bedenken begegnen: Die kommunalen Leistungserbringer werden keine Bereitschaft zeigen, z. B. bei der Belieferung mit Wasser, bei der Reinigung von Abwasser, bei der Abrechnung der Müllgebühren direkte Vertragsbeziehungen mit den Mietern einzugehen. Dies erhöht in erheblichem Maße den Verwaltungsaufwand bei den kommunalen Gebietskörperschaften bzw. deren Leistungserbringern.

Dies erhöht das Wagnis, berechnete Forderungen nicht Beitreiben zu können. Dies erhöht den Anfall zu bearbeitender Beschwerden. Allein aus diesem Gesichtspunkt dürfte der Spielraum von Direktabrechnungen in der Praxis erheblich eingeschränkt sein.

V. Sonstige mietrechtliche Instrumente

Der verantwortlich handelnde Mieter, der seinen Müll ordentlich trennt, seinen Haushalt müllvermeidend bewirtschaftet, Wasser spart, z. B. durch den Einsatz von Wassermengenreglern und Wasserspartaste bei der Toilettenspülung, optimal lüftet und heizt, erhält nicht die gewünschte wirtschaftliche „Belohnung“. Dies liegt zum einen an dem Dilemma, dass der hohe Fixkostenanteil z. B. bei der Müllverbrennung oder der Abwasserreinigung, bei reduzierten Verbrauchseinheiten kostentreibend wirkt.

Dies hat aber auch eine Ursache darin, dass sich Ressourcen schonendes Verhalten einzelner Mieter in großräumigen Abrechnungskreisen und Abrechnungsgruppen schlichtweg verliert.

Ein wichtiges mietrechtliches Instrument zur Begrenzung von Betriebskosten besteht deshalb darin, eine Pflicht zur möglichst kleinteiligen Abrechnung gesetzlich einzuführen, weil nur so das Verbrauchsverhalten für den Mieter erkennbar und spürbar wird.

In gleicher Weise müssen große Wirtschaftseinheiten abgeschafft werden.

Soweit eben vertretbar und möglich, müssen umlegbare Betriebskosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Forderung nach einer streng verbrauchsabhängigen Abrechnung durchaus eine familienfeindliche Komponente hat. Benachteiligt werden nämlich die Haushalte mit vielen Personen, vor allem Familien mit Kindern.

Die notwendige familienpolitische Entlastung kann aber nicht in der Weise herbeigeführt werden, dass die alleinstehende Witwe den gleichen Kostenanteil für Wasser und Abwasser übernimmt wie die Familie mit drei Kindern, wenn beide Haushalte den gleichen Wohnraum in Anspruch nehmen. Dies ist heute noch geltende Praxis. Verbrauchsabhängige Kosten müssen gerecht abgerechnet werden. Dazu müssen die tatsächlichen Verbräuche erfasst und zur Grundlage der Verteilung gemacht werden.

Hierzu fehlen heute die gesetzlichen Grundlagen.