

#### Arbeitskreis 4

Sind mietrechtliche Regelungen der Mietstruktur angebracht?

Bericht aus dem Arbeitskreis

Dr. Hans Langenberg, Vors. Richter am Landgericht Hamburg

Der Arbeitskreis befasste sich mit der Frage, ob die bisherige Vorschrift des § 546 BGB, die von einer Bruttomiete ausgeht und zahlreiche Varianten der Betriebskostenabwälzung im Wege der Vereinbarung zwischen den Parteien des Mietvertrags zulässt, geändert werden sollte. Die Auswahl des Themas beruhte vor allem auf der in Art. 2 des Entwurfs des Mietrechtsneuordnungsgesetzes (MNOG) der Länder vorgesehenen - als Art. 228 § 4 eingefügte Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch - Regelung, dass der Vermieter durch einseitige Erklärung die Mietstruktur von brutto, bruttokalt oder teilklausiv „auf die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten“ umstellen darf, wobei die Umstellung nach § 4 Abs. 2 auf eine Nettomiete nebst Abrechnung erfolgt. Der inzwischen vorliegende Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums des MNOG entspricht in § 536 Abs. 2 dem bisherigen § 546 BGB, § 556 Abs. 1 und 2 des Referentenentwurfs der Vorschrift des § 559 Abs. 1 und 2 des Länderentwurfs; eine Art. 228 § 4 entsprechende Bestimmung ist nicht enthalten.

Nach zwei einführenden Referaten, die nachfolgend abgedruckt sind, entwickelte sich eine lebhafte Diskussion. Das von Herrn RA Rips aufgestellte Postulat, zwingend die Mietstruktur der Teilklausivmiete vorzusehen, neben der allein die verbrauchsabhängigen Betriebskosten im Wege der Abrechnung nebst Vorauszahlungen vom Vermieter erhoben werden, fand bei der den Arbeitskreis abschließenden informatorischen „Abstimmung“ überraschend eine leichte Mehrheit. Die Befürworter dieser Ansicht brachten im Wesentlichen an, dass diese Struktur den Vermieter dazu anhalten könne, sparsam bei den anfallenden Betriebskostenarten sowie deren Höhe zu wirtschaften. Da die Betriebskosten vom Vermieter im Ergebnis nur durchgereicht würden, fehle es an einer psychologischen Sperre, die Kosten gering zu halten; müsse er sie aus der Teilklausivmiete bestreiten, sei er zum eigenen Nutzen an deren Minimierung interessiert. Zugleich wurde mit einer derartigen Änderung die Hoffnung verbunden, die Zahl der Betriebskostenprozesse werde deutlich abnehmen. Die Änderung biete schließlich den Vorteil, dass die Mietzinshöhe für die Mieter sowohl beim Neuabschluss von Mietverträgen wie auch im laufenden Mietverhältnis bei der Erhöhung der Miete nach § 2 MHG besser vergleichbar sei. Die Gegenmeinung war mit Herrn RA Hanke der Auffassung, dass die bisherige Regelung beizubehalten sei. Als Gründe hierfür wurden die bessere Kostentransparenz einer Nettomiete nebst Umlage aller Betriebskosten durch eine Abrechnung genannt, die für den Vermieter kaum kalkulierbare Höhe auch der nicht verbrauchsabhängigen Kosten sowie der dem Mieter mögliche Wirtschaftlichkeitseinwand, der den Vermieter ohnehin zum sparsamen Umgang mit den Betriebskostenarten und deren Höhe zwingt. Im Übrigen sei der Vermieter schon von sich aus an möglichst geringen Betriebskosten interessiert, da diese seine Marge bei der Bemessung der Nettomiete unmittelbar beeinflussten.

Aufgrund der vielen Redebeiträge zu den grundsätzlichen Aspekten verblieb keine Zeit mehr, das von Herrn RA Rips vorgestellte Modell näher auf seine praktische Handhabung zu überprüfen und den zum Teil geäußerten Zweifeln nachzugehen, insbesondere dass die Erhöhung des Betriebskostenanteils wegen gestiegener Kosten nach § 4 Abs. 2, 3 MHG in der Praxis zum Teil erhebliche Probleme bereite und dass sich bei der Mieterhöhung nach § 2 MHG Nachteile für den Vermieter einstellen können, wenn z. B. ein Mietspiegel Teilklausivmieten auf der Basis üblicher nicht verbrauchsabhängiger Betriebskosten ausweist, das konkrete Mietobjekt jedoch wegen seiner vom Vermieter nicht veränderbaren Besonderheiten höhere Betriebskosten verursacht.