

## **Betriebskosten: Wann können sie vom Vermieter aus einer vereinbarten Inklusivmiete herausgerechnet werden?**

(ho) Gerade viele ältere Mietverträge weisen nur einen monatlich einheitlichen Zahlungsbetrag für den Mieter aus, der sowohl die Kaltmiete als reines Nutzungsentgelt als auch einen Betriebskostenanteil kalkulatorisch beinhaltet (Inklusivmiete oder auch Bruttomiete). In diesen Fällen ist jetzt guter Rat teuer. Denn aufgrund von Energiekrise und Inflationsentwicklung wird die bisherige Kalkulation „gesprengt“. Kein Wunder, dass die Vermieter dann gerne auf eine reine Nettomiete mit gesondertem Betriebskostenausweis umstellen möchten, wenn sie für ihren Mieter „nicht draufzahlen wollen“.

Genau dasselbe Problem stellt sich, wenn zwar nicht alle Betriebskosten, wohl aber einige Betriebskosten kalkulatorisch mit der Grundmiete zusammengefasst worden sind (Teilinklusivmiete).

Einseitig umstellen kann der Vermieter einen so gestalteten Mietvertrag nicht; das geht nur im Einvernehmen mit dem Mieter. Noch Glück hat man als Vermieter, wenn der Vertrag zusätzlich einen einseitigen Änderungsvorbehalt vorsieht, der ihm die Befugnis gibt, die bisherige Mietstruktur in eine reine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungsabrede zu ändern (so: BGH, Beschluss vom 6.4.2011 - VIII ZR 199/10, juris).

Spannend bleibt dann, ob ein solcher Änderungsvorbehalt - wie in der Praxis regelmäßig - auch im „Kleingedruckten“ als Formulklausel („Allgemeine Geschäftsbedingung“, vom Vermieter gestellt) zulässig und rechtswirksam platziert werden kann. Das AG Spandau (Urteil vom 13.12.2021 - 6 C 296/21, ZMR 2022, 565 mit Urteilsbesprechung von Wall, jurisPR-MietR 13/2022 Anm. 1) verbietet das zumindest dann, wenn die Möglichkeit der Umstellung von einer Netto-Kaltmiete zuzüglich Betriebskostenpauschale auf

eine Netto-Kaltmiete zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung vorbehalten wird, und wenn der Vermieter den vereinbarten Änderungsvorbehalt nach dem Klauselwortlaut jederzeit ausüben darf. Auch wenn sich der Mieter nicht wehrt und die erteilte Betriebskostenabrechnung ohne Kommentar ausgleicht, ist nach Auffassung des AG Spandau keine Vertragsänderung „zwischen den Zeilen“ durch rein tatsächliches Handeln anzunehmen.

Lesetipp:

**Broschüre „Gasschock - ihre Rechte als Vermieter!“**, 1. Auflage 2022, ISBN 978-3-96434-033-7, ca. 64 Seiten, 12,95 €, zuzüglich [Versandkosten](#) bei Einzelbestellung, zu beziehen über [Haus und Grund Niedersachsen](#), E-Mail: [info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de); Fax: 0511/97329732.

© Dr. Hans Reinold Horst