

Betriebskosten bei "Inklusivmiete"

Vermieter darf nicht nachträglich die Wohnfläche als Abrechnungsmaßstab einführen

Ein Vermieter wollte einem Mieter die Nebenkosten nach Wohnfläche berechnen. Der Mietvertrag war in diesem Punkt widersprüchlich formuliert: "Nebenabgaben sind im Mietpreis enthalten", hieß es zum einen. An anderer Stelle war festgelegt, dass "jährliche Abrechnung ausdrücklich vorbehalten bleibt". Da der Mieter mit dem neuen Abrechnungsmaßstab nicht einverstanden war, kam es zum Rechtsstreit.

Das Landgericht Augsburg ergriff seine Partei (7 S 3983/03). Wegen der Widersprüchlichkeit des Mietvertrags in diesem Punkt sei - zu Lasten des Vermieters - von einer Inklusivmiete auszugehen. Dann dürfe der Vermieter den Abrechnungsmaßstab nur einseitig ändern, wenn er von einem starrem Maßstab (Wohnfläche) auf den Verbrauch umstellen wolle. Nicht aber umgekehrt. Mit dieser Regelung habe der Gesetzgeber die Abrechnungsgerechtigkeit erhöhen und den bewussten Umgang mit Energie fördern wollen.

Bei einem Inklusivvertrag könne der Vermieter nicht nachträglich beschließen, fixe Kosten (Versicherungen, Grundsteuer etc.) unterschiedlich nach Wohnfläche abzurechnen. Wasser und Müll könne er jedoch nach Verbrauch abrechnen, wenn er Wasseruhren bzw. nummerierte Müllbehälter einsetze, um die Kosten für jeden Mieter getrennt zu erfassen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/betriebskosten-bei-inklusive-miete>