



**Verlinkter Beitrag der Internetfassung  
der BRAFONA-Ausgabe 127, Januar/Februar 2007  
Rubrik „Aus der Rechtspraxis“, S. 21**

**Liegenschaftsrecht für die Forstwirtschaft (Teil II)  
Betriebskostenabrechnung und Mieterhöhung**

Zu Beginn eines jeden Jahres stehen für die Liegenschaftsabteilungen der Ämter für Forstwirtschaft (AfF) die Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen – landesweit für einige hundert Objekte – ins Haus. Die sachgerechte Behandlung der Betriebskostenabrechnungen und die Vermeidung von „Stolperfallen“ war u. a. auch Thema des zweitägigen mietrechtlichen Seminars am 1./2.11.2006 in der Forstschule in Finkenkrug. Wie bereits in der Ausgabe 126 der BRANDENBURGISCHEN FORSTNACHRICHTEN vom Nov./Dez. 2006 angekündigt, werden nach den im Teil I behandelten Fragen der Kündigung von Mietverhältnissen im vorliegenden Teil II das Betriebskosten- und Mieterhöhungsrecht im Überblick dargestellt und ergänzen z.T. die Ausführungen in der Seminarveranstaltung.

**I. Rechtsfragen der Betriebskostenabrechnung**

Das Thema „Betriebskosten“ wird oft unterschätzt, denn eine wirksame Umlegung der Betriebskosten sowie die Geltendmachung von Erhöhungen ist oftmals problembehaftet. Für den Vermieter stellen sich eine ganze Reihe von Fragen: Welche Kosten können geltend gemacht werden, welchen Abrechnungsmaßstab darf man ansetzen und was muss bereits bei Abschluss des Mietvertrages beachtet werden? Wer ist Adressat der Abrechnung und welche Anforderungen werden bei Einschaltung eines Abrechnungsunternehmens gestellt? Innerhalb welcher Frist muss man abrechnen, wie lange kann der Mieter Einwände erheben und wann verjähren Ausgleichsansprüche? Was sind die Mindestangaben einer Abrechnung? Wie verrechnet man bloße Teilzahlungen des Mieters? Kann der Mieter überhöhte Forderungen einfach zurückweisen oder deswegen sogar Schadenersatz verlangen? Schließlich sollte der Vermieter über neueste Entwicklungen der Rechtsprechung informiert sein, was am Beispiel der gemischt genutzten Immobilien bei Wohn- und Gewerberaum deutlich wird.

**Definition, Mietstrukturen**

Die Mietvertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten tragen soll. Die maßgeblichen §§ 556 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind anwendbar auf Wohnraummietverhältnisse oder Mischmietverhältnisse, wenn das Schwergewicht auf dem Wohnen liegt. Für Gewerberaummietverhältnisse gilt § 556 BGB nicht. Betriebskosten sind Aufwendungen des Vermieters, die mit der Nutzung der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen sowie diejenigen, die durch den Gebrauch des Grundstücks und des Gebäudes verursacht werden, also

ausschließlich objektbezogene Kosten. Welche Betriebskosten im Einzelnen auf den Mieter umlegbar sind, ergibt sich aus § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV). Nicht zu den Betriebskosten zählen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, § 1 Abs.2 BetrKV. Sie können nur als Teil der Nettokaltmiete vereinbart werden.

Man unterscheidet bei den Betriebskosten vier Mietstrukturen: Es kann eine **Nettokaltmiete** mit Vorauszahlungen vereinbart werden, wie bei Wohnraum allgemein üblich. Hier ist eine jährliche Abrechnung erforderlich. Für preisgebundenen Wohnraum gelten die gleichen Grundsätze wie für nicht preisgebundenen Wohnraum.

Abweichend hiervon kann auch eine **Pauschalmiete** vereinbart werden, in der vereinbarten Miete ist für die Betriebskosten also gesondert eine Pauschale ausgewiesen. Die Miete kann bei gestiegenen Betriebskosten für die Zukunft nur dann erhöht werden, wenn sich der Vermieter dies im Mietvertrag ausdrücklich vorbehält.

Eine weitere Möglichkeit ist die **Teilinklusive**, wobei neben der Miete nur ein Teil der Betriebskosten auf den Mieter umgelegt wird. Hinsichtlich dieses Teils werden Vorauszahlungen oder eine Pauschale ausgewiesen.

Schließlich können sich die Parteien auch auf eine **Bruttomiete** (=Bruttokaltmiete) einigen, dann werden mit der Miete alle Betriebskosten abgegolten. Es besteht hier keine Möglichkeit, die Bruttomiete wegen gestiegener Betriebskosten zu erhöhen. Der Vorteil besteht jedoch darin, dass der Vermieter nicht über die Betriebskosten abzurechnen braucht. Eine Umstellung von Brutto- auf Nettokaltmiete bedarf der ausdrücklichen Vereinbarung.

## Voraussetzungen

§ 556 Abs.1 BGB erfordert eine klare Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter, ob und welche Betriebskosten der Mieter zu tragen hat, in welcher Form dies zu geschehen hat und ob der Vermieter bei gestiegenen Betriebskosten die Betriebskostensteigerung an den Mieter weitergeben darf (OLG Köln WuM 1991, 357; LG Berlin GE 2002, 1063). Hat der Wohnraummieter nur „nachstehende Nebenkosten“ zu tragen und sind in der Spalte für die „nachstehenden Vorschüsse“ nur für einige Betriebskostenarten Vorschüsse betragsmäßig ausgewiesen, sind nur diese Betriebskosten auf den Mieter abwälzbar (LG Berlin, Urteil vom 3.12.02 - 64 S 241/02).

## Formularverträge

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Nach neuerer obergerichtlicher Rechtsprechung liegen AGB bereits dann vor, wenn sie **von einem Dritten** für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind und die Vertragspartei, die die Klausel stellt, sie **nur in einem einzigen Vertrag** verwenden will (BGH, Urteil vom

24.11.2005 - VII ZR 87/04). Die formularmäßige Vereinbarung über die Betriebskosten muss eindeutig sein. Unklarheiten gehen nach den §§ 305c Abs.2, 307 Abs.1 S.2 BGB zu Lasten des Vermieters. Nicht ausreichend ist eine Regelung, wonach der Mieter alle oder alle gesetzlich zulässigen Neben- oder Betriebskosten zu tragen hat (BGH GE 2004, 229; BGH NZM 2004, 253). Der Vermieter muss die von dem Mieter zu tragenden Betriebskosten näher bestimmen (LG Berlin MM 1990, 261). Es ist daher zu empfehlen, den Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV im Wortlaut wiedergeben. Ebenso ist es ratsam, den Begriff „Betriebskosten“ zu verwenden, da dieser gesetzlich definiert ist (§§ 1, 2 BetrKV), während die Wendung „Nebenkosten“ nicht eindeutig ist.

## **Grundsätze**

Betriebskosten müssen **regelmäßig wiederkehrend** anfallen. Nicht erforderlich ist, dass sie jedes Jahr anfallen, es genügt auch ein mehrjähriger Turnus.

### *Fälligkeit*

Mangels abweichender Bestimmung über die Fälligkeit von Betriebskostenzahlungen ist die Fälligkeit der Miete entscheidend. Die Fälligkeit setzt den Zugang einer ordnungsgemäß erstellten und nachvollziehbaren Abrechnung voraus (BGH NJW 1991, 836). Nicht erforderlich ist eine angemessene Überprüfungsfrist des Mieters. Die u.U. nachzuzahlenden Betriebskosten werden mit Erteilung der formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig (BGH Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05).

### *Teilzahlungen, Tilgungsbestimmung*

Zahlt der Mieter unvollständig und gibt nicht an, worauf die erfolgte Teilzahlung zu verrechnen ist, ob also auf die Nettokaltmiete oder auf die Betriebskosten gezahlt wird, ist zunächst auf die Betriebskosten und erst dann auf die restliche Miete zu verrechnen. Entscheidend ist dies z.B. für die Betriebskostenabrechnung, in der die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen von den tatsächlich angefallenen Kosten in Abzug zu bringen sind und die Frage, wie viel Vorauszahlungen der Mieter tatsächlich erbracht hat.

### *Gebot der Wirtschaftlichkeit*

Es dürfen nur Kosten zugrunde gelegt werden, die tatsächlich entstehen und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Die Höhe der Vorauszahlungen muss angemessen sein, d.h. die Vorauszahlungen sind an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten auszurichten und dürfen sie nur leicht übersteigen (BayObLG NJW-RR 1996, 207). Der Mieter kann bei Vereinbarung unangemessen hoher Vorauszahlungen diese gemäß § 560 Abs.4 BGB anpassen. Im Streitfall trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass er wirtschaftlich und sparsam gehandelt hat (LG Karlsruhe WuM 1996, 230).

Die Vereinbarung zu niedriger Betriebskosten führt zwar grundsätzlich nicht dazu, dass der Vermieter mit seiner hohen Nachzahlungsforderung ausgeschlossen ist (BGH GE 2004, 416). Bei bewusst unrichtigen Angaben des Vermieters zur tatsächlichen Höhe der Betriebskosten kann er sich jedoch

(Schadenersatz)ansprüchen aus § 311 Abs.2, 241 Abs.2, 280 Abs.1 BGB (culpa in contrahendo) oder § 242 BGB ausgesetzt sehen.

### *Mischobjekte*

Bei gemischt genutzten Objekten sind die auf gewerblich genutzte Räume entfallenden Betriebskosten nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht mehr vorweg abzuziehen. Soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, ist ein Vorwegabzug jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung des Wohnraummieters führen (BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05).

### *Adressat*

Bei einer Mietermehrheit muss die Abrechnung grundsätzlich gegenüber allen Mietern erklärt werden. Der Zugang nur an einen Mieter reicht jedoch aus, wenn die Abrechnung an alle Mieter adressiert ist und mietvertraglich eine Empfangsvollmacht vereinbart worden ist (LG Berlin GE 2000, 281). Ist die Abrechnung allen Mitmietern gegenüber wirksam geworden, so haften diese gesamtschuldnerisch, § 426 Abs.1 BGB, es steht dem Vermieter also frei, wen er zur Zahlung heranzieht.

### **Abrechnungsfrist, Einwendungsfrist, Verjährung**

Ist im Mietvertrag keine Vereinbarung über die Abrechnung getroffen oder eine längere Abrechnungsfrist vereinbart, ist gemäß § 556 Abs.3 S.2, Abs.4 BGB binnen 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Vermieter von Wohnraum mit einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten, § 556 Abs.3 S.3 BGB. Zahlt der Mieter auf eine verspätete Nachforderung, ist sein Rückzahlungsanspruch aus § 812 BGB nicht analog § 814 BGB ausgeschlossen (BGH, Urteil vom 18.01.2006 - VIII ZR 94/05). Der Vermieter hat auch das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen zu vertreten und ist für ein fehlendes Verschulden darlegungs- und beweisbelastet.

Der Mieter muss seine Einwendungen ebenfalls binnen 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung vorbringen, § 556 Abs.3 S.5 BGB. Nach Ablauf der Frist kann der Mieter Einwendungen nur geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat, vgl. § 556 Abs.3 S.6 BGB. Auch der Mieter hat ein Verschulden eines Erfüllungsgehilfen zu vertreten. Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, Einwendungen gegen einzelne Betriebskosten substantiiert vorzutragen (LG Berlin NZM 2002, 65). Sind einzelne Positionen der Betriebskosten jedoch gegenüber dem Vorjahr jeweils über 10% gestiegen, obliegt es dem Vermieter, dafür nachvollziehbare Gründe anzugeben. Legt der Vermieter die Gründe der Preissteigerung und deren Unvermeidbarkeit nicht im Einzelnen dar, kann er – wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – diese Nebenkosten nur in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf die Mieter umlegen (KG, Urteil vom 12.1.2006 – 12 U 216/04).

Ausgleichsansprüche aus Betriebskostenabrechnungen verjähren sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter in drei Jahren, § 195 BGB. Die Frist beginnt

gemäß § 199 Abs.1 BGB mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Der Anspruch kann aber bereits vor Ablauf der Verjährungsfrist verwirkt werden, wenn eine gewisse Zeit verstrichen ist und der Mieter aufgrund von besonderen Umständen davon ausgehen durfte, dass der Vermieter keine weiteren Forderungen stellen würde.

## **Abrechnung über Betriebskosten**

Der Abrechnungszeitraum darf ein Jahr nicht übersteigen. Die Abrechnung muss für einen juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter allgemeinverständlich und nachvollziehbar sein (BGH WuM 1982, 207). Die Forderung nach Verständlichkeit einer Abrechnung gemäß § 259 BGB geht jedoch nur so weit, wie sie der Abrechnende beeinflussen kann. Muss er eine gesetzlich vorgegebene Abrechnungsweise anwenden (z.B. die Ermittlung der Warmwasserkosten gemäß § 9 Abs.2 Heizkostenverordnung (HeizKV)), sind ihm sich daraus ergebende Verständnisprobleme nicht zuzurechnen (BGH, Urteil vom 20.07.2005 - VIII ZR 371/04).

Lässt der Vermieter die Abrechnung durch einen Dritten erstellen, muss der Vertreter deutlich machen, dass er nur als solcher für den Vermieter abrechnet. Weist die Abrechnung als Aussteller jedoch die Hausverwaltung oder den Abrechner aus, nicht dagegen den Vermieter, so liegt grundsätzlich keine wirksame Abrechnung vor. Weist der Mieter die von dem Vertreter erteilte Abrechnung unverzüglich zurück, weil keine Originalvollmacht beigelegt worden ist, ist die Abrechnung nach § 174 S.1 BGB wirkungslos. Die Beifügung einer Kopie der Vollmacht steht der Beifügung der Originalvollmacht nicht gleich (LG Berlin NJWE-MietR 1996, 220), so dass es zwingend auf die Originalvollmacht ankommt. Bedeutung hat die Zurückweisung durch den Mieter gerade in dem Fall, wenn der Vermieter sich eines Vertreters bedient, der die Abrechnung erst kurz vor Ablauf der Abrechnungsfrist erstellt. Bei einer unverzüglichen (= ohne schuldhaftes Zögern) Zurückweisung durch den Mieter kann die Abrechnungsfrist bereits abgelaufen sein, so dass der Vermieter mit einer Nachforderung ausgeschlossen wäre, sofern er das mangelnde Verschulden seines Vertreters nicht darlegen kann.

### *Abrechnungsmaßstab, Mindestangaben*

Wird mietvertraglich kein spezieller Abrechnungsmaßstab vereinbart, sind Betriebskosten gemäß § 556a Abs.1 S.1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Der Vermieter darf den einmal vereinbarten bzw. gesetzlich vorgegebenen Maßstab nicht ohne Zustimmung des Mieters einseitig ändern. § 556a Abs.2 BGB ermöglicht dem Vermieter jedoch eine Änderung des Umlagemaßstabes für alle verbrauchsabhängigen Kosten, um die Abrechnungsgerechtigkeit zu erhöhen und den bewussten Umgang mit Energie zu fördern. Verbrauchsabhängige Betriebskosten sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt. Insbesondere Heiz- und Warmwasserkosten sind nach der HeizKV zumindest teilweise verbrauchsabhängig abzurechnen.

Mögliche Maßstäbe der Abrechnung sind die Zahl der Mietsachen, die Nutz- oder Wohnfläche (auch Wintergärten, Schwimmbäder, Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen gemäß § 2 Abs.2 Wohnflächenverordnung (WoFIVO), allerdings i.d.R. nur teilweise, vgl. § 4 WoFIVO), der umbaute Raum, die Zahl der Nutzer, der Verbrauch, der Umfang der Nutzung oder der Miteigentumsanteil bei Eigentumswohnungen.

Mindestangaben, die zwingend in einer Betriebskostenabrechnung enthalten sein müssen, sind die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilungsschlüssels, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (BGH GE 2003, 250).

### *Zusammenstellung der Gesamtkosten*

Es muss nach den einzelnen Betriebskostenarten des § 2 BetrKV aufgeschlüsselt werden. Eine Gegenüberstellung der Kosten des Abrechnungsjahres mit denjenigen des Vorjahres ist nur für preisgebundenen Wohnraum notwendig (LG Berlin, GE 2002, 1127). Die Abrechnung muss den vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel zugrunde legen, sonst ist sie grundsätzlich unwirksam (AG Potsdam WuM 2003, 456).

Bei **Leerstand** ist die gesamte Fläche zugrunde zu legen, da der Vermieter die auf die unvermieteten Einheiten entfallenden Betriebskosten zu tragen hat (BGH GE 2004, 351), er trägt also das Leerstandsrisiko. Dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden; es kann jedoch nach neuester Rechtsprechung des BGH ein Anspruch des Vermieters auf eine Abänderung des vertraglich vereinbarten Flächenschlüssels wegen des Leerstands von Wohnungen unter den Voraussetzungen einer Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB bestehen (BGH NJW 2006, 2771).

Zahlt der Mieter genau die vereinbarte Miete (einschließlich der ursprünglich vereinbarten Vorauszahlung), so ist der enthaltende Vorauszahlungsbetrag auf den laufenden Monat anzurechnen. In einer derartigen Zahlung liegt i.d.R. die stillschweigende Verrechnungsbestimmung, dass damit nicht Rückstände oder noch ausstehende Nebenkostenforderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen, sondern nur die gerade fällige Miete einschließlich der Vorauszahlungen gezahlt werden sollen (LG Berlin NZM 2002, 65).

### *Fehler bei der Abrechnung*

Die Wirksamkeit der Abrechnung wird grundsätzlich nicht davon berührt, dass einzelne Positionen in der Betriebskostenabrechnung materiell unrichtig sind. Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters scheidet aber aus (BGH GE 2005, 50). Die Berichtigung der formell wirksamen Abrechnung ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist nur insoweit möglich, als der Vermieter wegen berechtigter Einwände des Mieters, die dieser innerhalb der für ihn geltenden Ausschlussfrist von einem Jahr nach Zugang der Abrechnung geltend macht, zur Berichtigung führt.

## **Anpassung der Vorauszahlungen**

Vermieter und Mieter steht nach einer Abrechnung gemäß § 560 Abs.1, 2, 4 BGB ein Anspruch auf Anpassung der Vorauszahlungen zu. Diese Anpassung erfolgt durch einseitige, empfangsbedürftige Gestaltungserklärung, für die die Textform ausreicht. Die Anpassung muss auf eine angemessene Höhe erfolgen, also entsprechend dem bisherigen Umlageschlüssel und ist nur für die Zukunft zulässig, also für die auf den Zugang der Erklärung folgende nächste Vorauszahlung.

Zahlt der Mieter jedoch vorbehaltlos sechs- bzw. achtmalig auf Positionen, die im Mietvertrag nicht aufgeführt sind (z.B. Dachrinnenreinigungskosten) ist dies zukünftig bindend (BGH, Beschluss vom 29.05.2000, XII ZR 35/00). Allerdings kann auch die jahrelange Nicht- Geltendmachung durch den Vermieter zur stillschweigenden Vertragsänderung führen (AG Gießen ZMR 2004, 824). In solchen Vertragsänderungen liegt auch kein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis, wenn eine zusätzliche Belastung des Mieters „unbedeutend“ ist (OLG Hamm, Urteil vom 26.10.2005 - 30 U 121/01).

### *Eintritt der Erhöhung*

Die erhöhte Miete ist gemäß § 560 Abs.2 S.1 BGB mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats fällig. Ausnahmsweise kann der Vermieter auch rückwirkend erhöhte Betriebskosten nach § 560 Abs.2 S.2 BGB umlegen. Dann muss die Erhöhung auf einer gegenüber der bisherigen Mieterhöhung nachträglich eingetretenen Betriebskostenbelastung des Vermieters beruhen und der Vermieter muss dies innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung geltend machen.

### *Prüfungsrecht, abweichende Vereinbarungen*

Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Mieters auf Überlassung der Fotokopien und er hat nur ein Recht auf Einsichtnahme am Ort des Vermieters (BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05). Nur, wenn dies unzumutbar ist, steht dem Mieter ein Recht auf Übersendung von Fotokopien zu. Dies ist namentlich der Fall, wenn der Wohnort des Mieters von dem des Vermieters weit entfernt gelegen ist. Als Kopierkosten können dann 0,26€ je Kopie angesetzt werden und es besteht ein Vorschussanspruch des Vermieters bezüglich dieser Kosten. Verweigert der Vermieter die Vorlage der einschlägigen Belege oder die Übersendung von deren Fotokopien unberechtigt, wird die Umlage der erhöhten Betriebskosten nicht fällig (LG Berlin GE 2000, 409).

Von § 560 Abs.1-5 BGB darf gemäß § 560 Abs.6 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

## **II. Mieterhöhungsrecht**

Mieterhöhungen stoßen erfahrungsgemäß sehr häufig auf Gegenwehr des Mieters, selbst dann, wenn es sich monatlich um geringfügige Beträge handelt, die jedoch über das ganze Jahr oder gar mehrere Jahre hinweg betrachtet doch größere Summen ergeben können. Gerade deswegen ist es für den Vermieter notwendig, sich über die formellen und inhaltlichen Anforderungen einer rechtswirksamen

Mieterhöhung zu informieren. In den nachfolgenden Abschnitten werden die drei in der Praxis am häufigsten auftretenden Fälle von Mieterhöhungen angesprochen, nämlich die Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die Erhöhung nach einer durchgeführten Modernisierung und diejenige wegen gestiegener Betriebskosten. Wann darf die Miete erstmals erhöht werden, zu welchem Datum tritt die erklärte Mieterhöhung in Kraft, welche Kappungsgrenzen und formellen Anforderungen sind zu beachten und in welchen Fällen muss der Mieter zustimmen? Nachfolgend werden Antworten hierauf und für den Vermieter ein Überblick über seine rechtlichen Möglichkeiten gegeben.

### *A. Rechtliche Grundlagen*

Neben den bereits angesprochenen Hauptfällen der Mieterhöhung kann eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart werden oder die Parteien einigen sich individualvertraglich auf eine Mieterhöhung. Eine Mieterhöhung kann auch stillschweigend dadurch vereinbart werden, dass der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangt und der Mieter diese Miete über längere Zeit zahlt. Überwiegend wird die einmalige oder die zweimalige Zahlung für ausreichend erachtet. Es genügt jedoch nicht die Abbuchung der erhöhten Miete, auch ohne Widerspruch des Mieters (LG Göttingen WuM 1991, 280).

Die Mieterhöhung ist im Allgemeinen in den §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) normiert. Diese Regelungen sind gemäß § 549 Abs.2 BGB nicht anwendbar auf nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum, auf möblierten Einliegerwohnraum, auf die Weitervermietung für dringenden Wohnbedarf sowie Studenten- oder Jugendwohnheime. Auch im sozialen Wohnungsbau bestehen Sondervorschriften, hier ist insbesondere das Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) zu beachten. Gemäß § 28 Abs.3 und 5 WoFG darf der Vermieter keine höhere Nettomiete als die in der Förderzusage bestimmte Miete verlangen. Nach dem Ende der gesetzlichen Preisbindung kann der Vermieter die Miete dann unter den Voraussetzungen der §§ 557 ff. BGB erhöhen.

Gemäß § 557 Abs.4 BGB sind zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen über die Miethöhe, mit genereller Regelung für noch nicht eingetretene künftige Erhöhungsfälle (soweit es sich nicht um eine Staffel- oder Indexmiete handelt) unwirksam. Hieraus folgt, dass die Klausel unwirksam ist, der Vertrag im Übrigen aber wirksam bestehen bleibt. Hat der Mieter aufgrund einer solchen unwirksamen Vereinbarung eine höhere Miete gezahlt, hat er einen Anspruch auf Rückzahlung der überhöhten Miete nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung gemäß § 812 Abs.1 S.1 BGB, es sei denn, dass er positiv wusste, zur Zahlung nicht verpflichtet zu sein (§ 814 BGB). Zweifel reichen hier nicht. Der Mieter hat jedoch trotz Kenntnis der Unwirksamkeit der Vereinbarung einen Rückforderungsanspruch, wenn er die Miete unter Vorbehalt gezahlt hat, denn damit behält er sich gerade die Geltendmachung des Rückforderungsanspruches vor (LG Berlin MM 1994, 361).

### *B. Ortsübliche Vergleichsmiete*

§ 558 BGB gibt dem Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung. Der Anspruch richtet sich nicht auf Zahlung, sondern auf Abgabe einer Willenserklärung (Zustimmung) durch den Mieter. Die Zustimmung wird vielfach bereits in der einmaligen, vorbehaltlosen Zahlung der erhöhten Miete gesehen (AG Frankfurt a.M. ZMR 1989, 180).

Stimmt der Mieter einem formell wirksamen Mieterhöhungsverlangen nicht oder nur teilweise zu, so kann der Vermieter (wegen des noch streitigen Teils) Klage erheben. Eine Klage auf Zustimmungserteilung ist innerhalb Frist des § 558b Abs.2 S.1,2 BGB zu erheben, also frühestens mit Ablauf von zwei Monaten ab Zugang der Verlangens, spätestens jedoch innerhalb von drei weiteren Monaten.

Stimmt der Mieter einem formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen nur teilweise zu, so ist dies gemäß § 150 Abs.2 BGB als Ablehnung des Mieters verbunden mit einem neuen Angebot zur Mieterhöhung zu bewerten, welches der Vermieter durch schlichte Annahme gegenüber dem Mieter erklären kann.

## **1. Warte- und Sperrfrist**

Voraussetzung der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB ist, dass die bisherige Miete seit 15 Monaten - rückgerechnet vom Zeitpunkt des Eintritts der begehrten Mieterhöhung – unverändert geblieben sein muß. Maßgeblich für den Beginn der Frist ist der Zeitpunkt, seit dem diese bisherige Miete erstmals zu zahlen war. Hierbei bleiben vorgenommene Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegenen Betriebskosten und Mietsenkungen jedoch wegen § 558 Abs.1 S.3 BGB unberücksichtigt. Weiter muß der Vermieter eine sog. Sperrfrist einhalten: Ein Erhöhungsverlangen ist frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung möglich. Ein vor Ablauf der Sperrfrist gestelltes Erhöhungsverlangen ist unwirksam und setzt die Zustimmungsfrist des Mieters nicht in Gang. Das Erhöhungsverlangen kann allerdings im Rechtsstreit nachgeholt werden.

## **2. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs.2 BGB ist ein repräsentativer Querschnitt der Mieten, die für Wohnraum des allgemeinen Wohnungsmarkts vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bei bestehendem Mietverhältnis tatsächlich und üblicherweise in den letzten vier Jahren vereinbart oder auf Grund der §§ 558 und 559 BGB geändert worden sind. Unberücksichtigt bleibt hierbei der auf Grund von Gesetz oder Förderzusage preisgebundene oder begrenzte Wohnraum.

Die Vergleichsmiete ist kein genau bestimmter Betrag, sondern besteht aus einer Spanne. Zur ihrer Ermittlung orientiert man sich an gesetzlichen Wohnwertmerkmalen: Sie sind abschließend und auf den gegenwärtigen Zustand des Wohnraums zu beziehen, wie die Art des Wohnraums, also die Gebäudeart (Einfamilien-, Mehrfamilien- Hochhäuser etc.) und Wohntyp (Souterrain, Dachgeschoss, Maisonettewohnung etc). Daneben ist die Größe und Ausstattung der Wohnung (Heizung, sanitäre Einrichtungen, Einbauküche, Gemeinschaftsantenne, Garage, Garten usw., soweit sie vom Vermieter gestellt ist) maßgeblich. Schließlich sind die Beschaffenheit (Schnitt der Wohnung, Balkon,

Parkmöglichkeiten, Erscheinungsbild von Hof, Garten, Treppenhaus und Außenanlagen sowie Baualtersklasse) und Lage der Wohnung (Lage des Grundstücks, des Hauses und der Wohnung im Haus selbst) einzubeziehen. Mängel an der Mietsache selbst sind für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht zu berücksichtigen. Die konkrete Wohnung kann wegen nicht ortsüblicher Sonderleistungen des Vermieters bzw. Sondermerkmalen der Wohnung von dem üblichen vergleichbaren Wohnraum abweichen. Kann der Mieter etwa den Garten nutzen oder übernimmt der Vermieter die Schönheitsreparaturen, ist dies wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, da letzteres üblicherweise auf den Mieter abgewälzt ist. Grundsätzlich können nur Netto- mit Nettomieten und Brutto- mit Bruttomieten verglichen werden. Bei der konkreten Anwendung des Nettomietspiegels zur Ermittlung einer Bruttomiete sind die pauschalen Betriebskosten zu berücksichtigen (LG Berlin GE 1999, 378). Jedoch erscheint es wenig objektiv, Bruttomieten zu vergleichen, da diese verbrauchsabhängig sind und nur die Nettomiete den Gegenwert für die Gebrauchsüberlassung darstellt.

### 3. Kappungsgrenze

Die sog. Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs.3 BGB soll verhindern, dass die Mietsteigerung für den Mieter innerhalb von kurzer Zeit zu groß wird. So darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20% erhöht werden. Der Vermieter muss also neben der Obergrenze der Vergleichsmiete auch die der Kappungsgrenze beachten. Erhöhungen nach Modernisierungen oder aufgrund von Betriebskostenänderungen unterliegen nicht dieser Kappungsgrenze.

### 4. Form und Begründung

Das Mieterhöhungsverlangen hat nach § 558a BGB zwingend in Textform und mit Begründung zu erfolgen. Danach sind grundsätzlich auch Telefax oder E-Mail möglich, es ist aber weiterhin die Schriftform zu empfehlen. Bei einer Mehrheit von Mietern muss das Erhöhungsverlangen gegenüber allen Vertragsparteien ergehen. Dies gilt selbst bei Eheleuten, wenn diese gemeinsam eine Wohnung gemietet haben. Das Erhöhungsverlangen muss die Aufforderung enthalten, der begehrten Vertragsänderung zuzustimmen. Dafür ist erforderlich, dass die Höhe der neu verlangten Miete durch den End- oder Erhöhungsbetrag bezeichnet wird.

Dem Vermieter stehen mehrere Wege offen, sein Mieterhöhungsverlangen zu untermauern: Er kann zum einen auf den **einfachen Mietspiegel** Bezug nehmen. Dieser ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit diese von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. Preisgebundener Wohnraum des 1. – 3. Förderwegs oder nach dem WoFG geförderter Wohnraum ist dabei auszuscheiden. Der einfache Mietspiegel ist vom Gericht frei zu würdigen.

Der **qualifizierte Mietspiegel** hingegen ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden. Die Benennung der wissenschaftlichen Grundsätze ist nicht erforderlich. Sie müssen gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Eine Anpassung an die Marktentwicklung ist nach zwei Jahren erforderlich, § 558d Abs.2 S.1 BGB. Nach weiteren zwei Jahren ist der Mietspiegel neu zu erstellen, sonst wird er zum einfachen Mietspiegel, § 558d Abs.2 S.3 BGB. Der qualifizierte Mietspiegel wirkt im

Mieterhöhungsprozess als gesetzliche Vermutung, der Mieter müsste ggf. den schwer zu erbringenden Beweis der Unrichtigkeit führen.

Der Vermieter kann sich auch einer **Mietdatenbank** bedienen, also einer fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der sich Auskünfte ergeben, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Sie ändert sich ständig und bezieht sich nicht auf einen Stichtag.

Eine weitere Möglichkeit ist die Bezugnahme auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten **Sachverständigen**. Eine Besichtigung der Wohnung ist nicht in jedem Fall erforderlich. Dem Mieter muss verständlich und nachvollziehbar dargelegt werden, warum die begehrte Miete ortsüblich sei. Das Gutachten muss vollständig dem Erhöhungsverlangen beigelegt werden, damit der Mieter Kenntnis nehmen kann.

Schließlich kann der Vermieter auch schlicht **Vergleichswohnungen** benennen. Ausreichend sind grundsätzlich drei Vergleichswohnungen. Sind die Wohnungen so beschrieben, dass sie vom Mieter identifizierbar sind, brauchen die Namen der Mieter nicht angegeben zu werden.

Mangelt es an einer ordnungsgemäßen Begründung des Erhöhungsverlangens, führt dies zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Erforderlich ist dann grundsätzlich ein neues Erhöhungsverlangen, so dass erneut die Zustimmungsfrist gemäß § 558b Abs.2 S.1 BGB beginnt. Ist jedoch bereits ein Rechtsstreit anhängig und ein unwirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, lässt § 558b Abs.3 BGB die Behebung von Mängeln ohne neues Erhöhungsverlangen zu. Die Verwendung veralteter Mietspiegel und solcher, die nicht §§ 558c Abs.3, 558d Abs.2 BGB entsprechen, führt nicht zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens. Verlangt der Vermieter mehr als im Mietspiegel ausgeworfen, ist dies nicht unwirksam, das Mieterhöhungsverlangen wird vielmehr auf die noch zulässige Vergleichsmiete begrenzt.

## 5. Zustimmung zur Mieterhöhung

Stimmt der Mieter der Erhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete gemäß § 558b Abs.1 BGB mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Die Mindestfrist läuft, wenn das Erhöhungsverlangen bis 24 Uhr des letzten Tages im Monat zugeht, vom ersten Tag des nächsten bis zum letzten Tag des übernächsten Monats. Geht das Erhöhungsverlangen also am 1. eines Monats zu, läuft die Frist fast drei Monate. Die Zustimmung kann ausdrücklich verweigert werden, der Mieter braucht aber auch nichts zu erklären, wenn er nicht zustimmen will. Die Zustimmung kann auch erst später erklärt werden, auch nach Ablehnung und während des Prozesses. Der Mieter kann dem Erhöhungsverlangen auch nur zu einem betragsmäßig oder quotenmäßig bestimmten Teil zustimmen (vgl. Wortlaut § 558b Abs.1 BGB: „soweit“). Die Wirkung der erteilten Zustimmung tritt dann nur für diesen Teil ein. Die Klage ist bereits vor Ablauf der Zustimmungsfrist nach endgültiger, bestimmter Verweigerung der Zustimmung zulässig.

Die Klagfrist gemäß § 558b Abs.2 S.2 BGB ist eine Ausschlussfrist von weiteren drei Monaten, die sich unmittelbar an den Ablauf der Zustimmungsfrist gemäß § 558b Abs.2 S.1 BGB anschließt. Geht das Erhöhungsverlangen beim Mieter etwa am 17.01.2006 zu, ist die Zustimmung bzw. Kündigung durch den Mieter bis zum 31.03.2006 möglich. Die erhöhte Miete ist zur Zahlung ab dem 01.04.2006 fällig. Die Klage des Vermieters auf Zustimmung ist bis zum 30.06.2006 einzureichen.

## 6. Abweichende Vereinbarungen

Zu Lasten des Mieters darf wegen § 558 Abs.6 BGB weder von der Einhaltung der Wartefrist, der Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Obergrenze sowie der Kappungsgrenze abgewichen werden. Dem Vermieter steht es jedoch frei, unabhängig von § 558 BGB eine Erhöhung wegen einer Modernisierung gemäß § 559 BGB oder wegen gestiegener Betriebskosten gemäß § 560 BGB geltend zu machen.

### *C. Modernisierung*

Eine Modernisierung i.S.d. § 559 Abs.1 BGB ist gegeben, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder auf Grund von Umständen durchgeführt wurden, die er nicht zu vertreten hat. Die jährliche Miete kann dann unabhängig von der Zustimmung des Mieters um **11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöht werden. Die Vorschrift soll den Vermieter nicht von Verbesserungen des vermieteten Wohnraums dadurch abhalten, dass dementsprechende Mieterhöhungen ausgeschlossen sind.

#### 1. Voraussetzungen

Die Modernisierung muss bereits durchgeführt sein. Eine nachhaltige Gebrauchswertenerhöhung liegt vor, wenn sie auf Dauer bewirkt ist, reine Bauerhaltungsmaßnahmen genügen hierzu nicht. Eine Veränderung der Bausubstanz ist nicht erforderlich. Hierunter fallen etwa der Einbau einer modernen Badeeinrichtung, besserer Küchenherde, Lüftungen, einer Zentralheizung, Isolierverglasung, die Wärmelieferung statt Einzelöfen, Einbau sanitärer Anlagen, Anschluss an das Kabelfernsehen etc. Nicht erfasst sind geringfügige, den Wohnwert nicht erhöhende Änderungen, wie z.B.: Teppich statt Filzboden. Ebenso wenig fällt der Erschließungsaufwand der Gemeinde hierunter (LG Hildesheim WuM 85, 340): Den Anschluss an das zentrale (Ab)Wassernetz oder Erschließungskosten hat der Vermieter zu tragen.

Die nachhaltige Energie- und Wassereinsparung bezieht sich auf alle Arten von Energie und muss messbar und dauerhaft sein, eine bestimmte Mindesteinsparung ist nicht erforderlich (BGH NJW 02,2036). Beispiele hierfür sind der Einbau von Wärmedämmung und -rückgewinnung bzw. einer Kosten sparenden Energiequelle.

Unter „andere, nicht zu vertretende bauliche Änderungen“ i.S.d. § 559 Abs.1, 2.HS BGB fallen etwa Maßnahmen zum Denkmalschutz oder Aufwendungen für die geltenden Immissionsschutzwerte.

Sind Arbeiten in der Wohnung des Mieters durchzuführen, bedarf es dessen Duldung nach § 554 BGB: Insbesondere sind Maßnahmen zu dulden, welche zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums führen. Der Vermieter hat drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, Dauer und Mieterhöhung **mitzuteilen**, § 554 Abs.3 S.1 BGB. Dem Mieter steht dann jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht gemäß § 554 Abs.3 S.2 BGB zu.

## 2. Form

Gemäß § 559b BGB ist **Textform** vorgeschrieben. Der Erhöhungsbetrag muss darin angegeben und nachvollziehbar berechnet worden sein. Dazu sind die Gesamtkosten, die Kürzung durch Drittmittel, die Kosten der einzelnen Maßnahmen, bei mehreren Wohnungen der Verteilungsschlüssel, der auf die Wohnung des Mieters entfallende Betrag und der konkrete monatliche Erhöhungsbetrag anzugeben. Die Modernisierungskosten müssen von einer gleichzeitig durchgeführten Instandhaltung nachvollziehbar getrennt werden (LG Berlin GE 1998, 550). Die Erklärung darf nicht vor Abschluss der baulichen Änderung abgegeben werden. Wird hiergegen verstoßen, ist eine neue Erklärung erforderlich.

## 3. Eintritt der Erhöhung

Die Mieterhöhung tritt grundsätzlich mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung ein. Teilt der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, voraussichtlichen Umfang, Dauer und Mieterhöhung mit oder überschreitet die tatsächliche Mieterhöhung die mitgeteilte um mehr als 10%, verlängert sich die Frist von drei auf sechs Monate.

Erhält der Mieter z.B. das Mieterhöhungsschreiben am 17.01.2006, ist die erhöhte Miete zur Zahlung ab dem 01.04.2006 fällig. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig entsprechend § 554 Abs.3 BGB die Erhöhung mitgeteilt oder überschreitet die Mieterhöhung die Ankündigung um mehr als 10 %, ist die erhöhte Miete erst am 01.10.2006 zu zahlen. Der Mieter kann jedoch auch bis zum 31.03.2006 sein Kündigungsrecht ausüben, seine Kündigung würde dann zum 31.05.2006 wirksam werden.

## 4. Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, dass der Vermieter aus anderen als den in § 559 BGB genannten Gründen die Miete einseitig erhöhen darf, sind nach § 559 Abs.3 BGB unwirksam. Die Mietvertragsparteien können sich daher nicht darüber einigen, dass eine Instandsetzung als Modernisierungsmaßnahme anzusehen ist. Zulässig hingegen ist die gemäß §§ 311 Abs.1, 557 Abs.1 BGB vereinbarte Erhöhung der Miete um einen festen Betrag wegen konkreter baulicher Maßnahmen, (AG Berlin-Tiergarten GE 1999, 1651), die auch konkludent nach Mitteilung gemäß § 554 Abs.3 S.1 BGB durch vorbehaltlose Zahlung über mehrere Monate eintreten kann (LG Leipzig ZMR 1999,767).

## *D. Gestiegene Betriebskosten*

§ 560 BGB gilt nur für Betriebskosten i.S.d. §§ 1, 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV), die als Pauschale oder als Vorauszahlung besonders ausgewiesen sind. Die Erhöhung anderer Bewirtschaftungskosten, z.B. Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten, können nicht nach § 560 BGB, sondern lediglich nach § 558 BGB geltend gemacht werden (OLG Koblenz NJW 1986, 995). § 560 BGB ist unabhängig von den Mieterhöhungsverlangen zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen Modernisierung und umfasst nach § 560 Abs.3 S.1 BGB sowohl die Erhöhung als auch die Ermäßigung von Betriebskosten.

### **1. Voraussetzungen**

Die Umlage von Betriebskosten setzt eine **wirksame Umlagevereinbarung** voraus: In einem Wohnraummietvertrag kann daher nicht wirksam vereinbart werden, dass erhöhte Betriebskosten automatisch, also ohne Erhöhungserklärung des Vermieters, zur Erhöhung der Betriebskostenpauschale führen.

Vorauszahlungen sind an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten auszurichten und dürfen sie nur leicht übersteigen (BayObLG NJW-RR 1996, 207), so daß eine unangemessene Erhöhung der Vorauszahlungen wegen § 560 Abs.4 BGB nichtig ist.

### **2. Form**

Zur Geltendmachung der Erhöhung ist gemäß § 560 Abs.1 BGB die Erklärung in **Textform** erforderlich. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn der **Grund** für die Umlage bezeichnet und erläutert wird, also die im Voraus gezahlten und tatsächlich angefallenen Betriebskosten entsprechend § 560 Abs.1 S.2 BGB gegenübergestellt werden. Ist eine Erklärung unwirksam und kann nicht nachgebessert werden, so ist sie (ohne Rückwirkung) zu wiederholen. Eine ordnungsgemäße Erklärung wirkt rechtsgestaltend, sodass der Mieter die erhöhte Miete schuldet; einer Zustimmung des Mieters bedarf es nicht. Eine Änderungserklärung ist bei einer Betriebskostenpauschale einseitig durch den Vermieter möglich, bei Betriebskostenvorauszahlungen gemäß § 560 Abs.4 BGB durch jede Partei.

### **3. Eintritt der Erhöhung**

Die erhöhte Miete ist gemäß § 560 Abs.2 S.1 BGB mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats fällig. Ausnahmsweise kann der Vermieter auch rückwirkend erhöhte Betriebskosten gemäß § 560 Abs.2 S.2 BGB umlegen. Dann muss die Erhöhung auf einer gegenüber der bisherigen Mieterhöhung nachträglich eingetretenen Betriebskostenbelastung des Vermieters beruhen und der Vermieter muss dies innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Erhöhung geltend machen.

### **4. Prüfungsrecht, abweichende Vereinbarungen**

Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Mieters auf Überlassung der Fotokopien und er hat nur ein Recht auf Einsichtnahme am Ort des Vermieters (BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05). Nur, wenn dies unzumutbar ist, steht dem Mieter ein Recht auf Übersendung von Fotokopien zu. Dies ist namentlich der Fall, wenn der Wohnort des Mieters von dem des Vermieters weit entfernt gelegen ist. Als Kopierkosten können dann 0,26€ je Kopie angesetzt werden und es besteht ein Vorschussanspruch des Vermieters bezüglich dieser Kosten. Verweigert der

Vermieter die Vorlage der einschlägigen Belege oder die Übersendung von deren Fotokopien unberechtigt, wird die Umlage der erhöhten Betriebskosten nicht fällig (LG Berlin GE 2000, 409).

Von § 560 Abs.1-5 BGB darf gemäß § 560 Abs.6 BGB nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

RA *Stephan J. Bultmann* / RA *Christian Hippel*  
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin  
[stephan.bultmann@schlawien-naab.de](mailto:stephan.bultmann@schlawien-naab.de)