

Inflation und Preissteigerungen und deren Auswirkung auf Mietverträge und Dauernutzungsverträge

Angesichts der allgemeinen Kostensteigerung und hohen Energiepreise gilt dieser Rechtstipp den Indexmietverträgen und der Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung. Das ist aus Mieter- und Vermietersicht gleichermaßen wichtig. Was ist möglich und rechtens?

1. Erhöhung der Nettokaltmiete (Grundmiete)

Lange Jahren waren Mieter mit einem Indexmietvertrag im Vorteil, da sich der Verbraucherpreisindex kaum änderte. Deswegen führten Indexmietverträge ein Schattendasein. Nun boomen diese bei Neuabschlüssen. Als Mieter*in müssen Sie sich gut überlegen, ob Sie diesen Vertrag abschließen wollen. Davor abraten muss ich Mieter mit existenzsichernden Leistungen. Wählen Sie nur einen Vertrag mit Mieterhöhungen nach BGB (z.B. nach Modernisierungen). Alternativ gibt es noch den Staffelmietvertrag, der zumindest Planungssicherheit gibt.

Mit der Inflation steigt der Verbraucherpreisindex und damit steigen die Mieten aus Indexmietverträgen rasant. Widerstand ist zwecklos, soweit der Vermieter dem Mieter eine entsprechende Erklärung mit Neuberechnung schickt. Anders als bei sonstigen Mieterhöhungen ist eine Zustimmung nicht notwendig. Fehler bei der Berechnung können natürlich geltend gemacht werden. Der Mieter sollte dann die von ihm berechnete neue Miete mit Beginn des übernächsten Monat zahlen. Die neue Miete muss mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Nachfolgend finden Sie eine korrekt formulierte Vereinbarung für den Mietvertrag, die gleichzeitig als Checkliste für Berechnungen genutzt werden kann. Bei der Stiftung Warentest finden Sie zudem einen [test.de-Rechner](#) für Indexmieten.

2. Erhöhung der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten

Die hohen Energiekosten belasten alle Bürger*innen finanziell sehr stark. Die Vermieter*innen können jedoch die Steigerungen an ihre Mieter*innen weitergeben. Spätestens bei der Abrechnung 2023 ist mit sehr hohen Nachzahlungen zu rechnen.

Will der Vermieter bis dahin nicht in Vorleistung gehen, stellt sich die Frage, inwieweit eine Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten

bereits jetzt möglich ist. Ist das zulässig?

Zu unterscheiden ist die Anpassung der Vorauszahlungen von einer Mieterhöhung der Nettokaltmiete (s. oben) und von einer Nebenkostenpauschale. Letztere ist nur unter bestimmten Voraussetzung zulässig.

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB dürfen sowohl Vermieter*in als auch Mieter*in nach einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen in angemessener Höhe anpassen. Die Anpassung bedarf der Textform und muss nicht begründet werden. Eine Zustimmung durch den Mieter ist nicht notwendig. Die Anpassung muss lediglich im Zusammenhang mit einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung stehen. Der Vermieter müsste spätestens jetzt eine Nebenkostenabrechnung für 2021 machen oder auf diese hinweisen. Unschädlich ist, wenn die letzte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung bereits einige Monate her ist, erforderlich ist lediglich ein tatsächlicher Bezug zu der Abrechnung. Nur wenn die letzte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung ergibt, kann der Vermieter eine Erhöhung der Vorauszahlungen fordern. Bei der Höhe der Anpassung werden die Höhe der Nachforderung der letzten Abrechnung sowie die zukünftige Preisentwicklung berücksichtigt. Diese Erhöhung gilt dann für die kommenden Vorauszahlungen. Eine Erhöhung der Vorauszahlungen um 30 % gilt aktuell als angemessen. Eine rückwirkende Erhöhung kann jedoch nicht verlangt werden. Dies bedarf der einvernehmlichen Verhandlung der Parteien.

Da wegen der gestiegenen Energiepreise in der nächsten Heizkostenabrechnung mit hohen Nachforderungen zu rechnen ist, kann eine angemessene Erhöhung der Vorauszahlungen insofern auch für Mieter von Vorteil sein, als dass die Nachforderung bei der nächsten Abrechnung nicht ganz so hoch ausfällt. Denn die geleisteten Vorauszahlungen müssen bei der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Kommt der Mieter mit den monatlichen (neuen) Vorauszahlungen oder der (künftigen) Nachzahlung aus Betriebs- und Heizkostenabrechnung droht die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Der Mieterbund fordert bereits von der Politik einen zeitlich begrenzten Kündigungsschutz (wie bei Mietschulden in der Corona Zeit 2020), falls Vorauszahlungen oder Nachzahlungen nicht geleistet werden können. Außerdem sollen existenzsichernde Leistungen und Wohngeld an die aktuelle Situation angepasst werden. Ob und wann es Erleichterungen gibt, bleibt abzuwarten.

Mieter und Vermieter sollten dennoch jetzt schon Strategien entwickeln:

Für Wohnprojekte und Wohnungsgenossenschaften stellen Kündigung wegen Zahlungsverzug keine Handlungsoption dar. Insofern müssen sich diese auf (zeitweilige) Zahlungsrückstände einstellen.

Gleichzeitig sollten die Bewohner*innen wirksame Hilfe beim Energiesparen erhalten (Infoveranstaltungen, zugehende Beratung, gemeinsame Aktionen wie Heizkörper entlüften, ect.). Unsinnige Ideen können so verhindert werden, da ansonsten Gebäudeschäden drohen (Schimmel). Hilfreiche Tipps gibt es beim Mieterbund und der Verbraucherzentrale.

Vermieter*innen könnten auf die Idee kommen, Raumtemperaturen abzusenken und Warmwasser nur stundenweise zur Verfügung zu stellen. Bislang löste ein Unterschreiten der Mindesttemperatur von 20-22 Grad Celsius tagsüber und von 17-18 Grad Celsius nachts Minderungsansprüche der Mieter aus. Denkbar ist, dass die Politik Temperaturen von 16-18 Grad Celsius verordnet. In dem Zusammenhang sollte auch diskutiert werden, wie Gemeinschaftsräume beheizt und genutzt werden.

Laut Mietrecht trägt bislang der Mieter allein die Kostenexplosion der Energiekosten. Selbst die CO₂ - Abgabe trifft im Moment nur die Mieter*innen, obwohl diese keine juristischen Ansprüche haben, dass der Vermieter bauliche und technische Maßnahmen zur Energieeffizienz ergreift. Das soll stufenweise anders werden. In einen Wohnprojekt und in Wohnungsgenossenschaften kann jedoch erwartet werden, dass der Vermieter seinen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit leistet. Nur der Vermieter kann Investitionen tätigen.

Fazit: In Wohnprojekte und Genossenschaften ist es höchste Zeit Handlungsoptionen auszuloten, zu diskutieren und abzuwägen, um den nächsten Winter und dessen Folgen abzufedern. Auf die Politik sollte nicht gewartet werden.

Hinweis: Dieser Rechtstipp ersetzt möglicherweise nicht eine Einzelfallberatung durch Steuerberater*innen/ Rechtsanwält*innen.

Quelle: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach
Stand August 2022

Kontakt

Stiftung trias Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Droste-Hülshoff-Str. 43

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail: info@stiftung-trias.de