

Mieterhöhung Teilinklusive Miete

Überblick

Inklusivmiete. Hier werden einige **Kostenarten** aus dem Katalog der [Betriebskostenverordnung](#) auf den Mieter umgelegt und jährlich mit den von ihm darauf geleisteten Vorauszahlungen **abgerechnet**, der andere **Teil** ist mit der Miete **abgegolten**. Darüber erfolgt also keine Abrechnung. In den meisten Fällen sind das die **Grundbesitzabgaben** der Städte und Gemeinden (wie Grundsteuer, Straßenreinigung, Abfallbeseitigung, Abwasser), die in die Teil-/Inklusivmiete **eingerechnet** werden. **Schwierig** wird es für die Vermieter, wenn sie die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen wollen. Dann stellen sich die **Fragen**: Ist die Basis meiner Mieterhöhung die Teil-/Inklusivmiete oder kann ich die in der Teil-/Inklusivmiete enthaltenen Kostenarten herausrechnen und die um diesen Wert verminderte Miete als Grundlage nehmen? Was ist mit der Kappungsgrenze? BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 108/20

Bruttokaltmiete steht im Mietvertrag – Nettomiete im Mietspiegel

Damit musste sich der BGH ([Urteil v. 26.10.2005, VIII ZR 41/05](#)) bereits auseinandersetzen: Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist. Entschieden haben die BGH-Richter, dass das anhand der zuletzt **auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten** zu beurteilen ist.

Sie dürfen als Vermieter also den "**Betriebskostenanteil**" aus der Teil-/Inklusivmiete **herausrechnen**. Dadurch schaffen Sie eine Vergleichbarkeit mit der Mietstruktur des örtlichen Mietspiegels, der nur Nettomieten ausweist. Die bereinigte Miete bildet die Basis für die Mieterhöhung.

Erhöhen der Teil-/Inklusivmiete bleibt unterhalb der ortsüblichen Nettomiete

Für diese Fallproblematik sagt der BGH ([Urteil v. 10.10.2007, VIII ZR 279/06](#)) Folgendes: Beim Erhöhen einer Teil-/Inklusivmiete nach [§ 558 BGB](#) braucht der Vermieter **im Mieterhöhungsverlangen** zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten **keine Angaben** zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teil-/Inklusivmiete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt.

Wenn sich für Sie diese Fragen stellen: Sie möchten sich **nicht** die Mühe machen, den **Betriebskostenanteil abzuziehen**? Selbst wenn Sie unter Beachten der Kappungsgrenze eine Mieterhöhung durchführen, liegt die neue Teil-/Inklusivmiete noch **unterhalb der Grenze des Mietspiegels**? Dann müssen Sie im Mieterhöhungsverlangen den Betriebskostenanteil nicht gesondert ausweisen!

Praxis-Beispiel

Die Sache mit dem Betriebskostenanteil

Sie wollen die Miete unter Abzug des in der Teil-/Inklusivmiete enthaltenen Betriebskostenanteils erhöhen. Folgende **Eckdaten** dazu:

Der Mieter zahlt eine Bruttowarmmiete in Höhe von 600 EUR. Die Wohnung ist 79 m² groß. Der Heiz- und Betriebskostenanteil beträgt 74,37 EUR im Monat: Bei einer Wohnungsgröße von 79 m² beträgt somit die monatliche Teil-/Inklusivmiete 6,65 EUR je m².

Rechnet man noch den in der Teil-/Inklusivmiete enthaltenen Betriebskostenanteil heraus, zahlt der Mieter aktuell eine monatliche Nettokaltmiete von 5,62 EUR je m². Das ergibt sich so:

In der Teil-/Inklusivmiete sind die Positionen Straßenreinigung, Müllabfuhr, Versicherung und Grundsteuer enthalten. Für diese Betriebskosten belaufen sich die Ausgaben auf 1,03 EUR je m² und Monat – somit für 79 m²: 81,37 EUR.

Die Teil-/Inklusivmiete pro Monat und m² beträgt somit 6,65 EUR abzüglich Betriebskosten in Höhe von 1,03 EUR: Die Nettokaltmiete pro m² und Monat ist dann 5,62 EUR.

Begründen Sie als Vermieter in diesem Beispielfall die jetzige Mieterhöhung mit Verweis auf den Mietspiegel und rechnen dem Mieter die neue Miete wie folgt vor:

Die Miethöhe entspricht nicht mehr dem Entgelt, das in der Gemeinde bzw. vergleichbaren Orten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird ([§ 558 Abs. 2 BGB](#)).

Die ortsübliche Netto-Vergleichsmiete für die Beispiel-Wohnung liegt derzeit zwischen 7,10 EUR und 9,30 EUR je m². Sie verweisen im Mieterhöhungsschreiben auf den aktuellen Mietspiegel der Stadt bzw. der Gemeinde.

Gemäß [§ 558b BGB](#) können Sie daher die Nettokaltmiete beispielsweise um 50 EUR erhöhen, das entspricht einer Mietanhebung von 11,25 %. Die neue Mietzahlung für den Mieter setzt sich bei der Beispiel-Wohnung so zusammen:

Nettokaltmiete alt	443,98 EUR
Mieterhöhung	50,00 EUR
Nettokaltmiete neu	493,98 EUR
Betriebskostenanteil	81,37 EUR
Teilklausivmiete	575,35 EUR

Neues vom BGH

Und wieder ging es ums Erhöhen der Miete bei einer Teilklausivmiete, die beim BGH in Karlsruhe landete. Dem Streit liegt das zugrunde:

Der Mieter mietete von der Vermieterin mit Mietvertrag vom 10.12.1980 eine – damals öffentlich geförderte – 77 m² große Wohnung in Köln. Nach dem damaligen Mietvertrag waren neben der Grundmiete lediglich die Kosten für Heizung, Wasser, Entwässerung, Aufzug und Treppenreinigung gesondert umzulegen (somit eine Teilklausivmiete).

In den Jahren 2016 und 2017 verlangte die klagende Vermieterin eine Erhöhung der Grundmiete (netto kalt), der der Mieter jeweils zustimmte.

Mit Schreiben vom 27.8.2018 verlangte sie die Zustimmung ihres Mieters zu einer Erhöhung der Grundmiete von 408,56 EUR um 19,36 EUR ab 1.11.2018. Die darin angegebenen Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten sollten unverändert bleiben. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in dem Mieterhöhungsbegehren anhand des Mietspiegels mit 8,42 EUR je m² aufgeführt. Die gewünschte erhöhte Grundmiete ist in dem Erhöhungsverlangen mit 5,56 EUR je m² angegeben. Zwischen den Parteien stand außer Streit, dass die begehrte erhöhte Grundmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

Da der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmen wollte, klagte die Vermieterin. Das Amtsgericht Köln hat das Zustimmungsverlangen zu der begehrten Mieterhöhung abgewiesen. Das Landgericht hingegen hat das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und der Klage der Vermieterin stattgegeben.

Das letzte Wort hat der BGH

Auch vor den BGH-Richtern fand der Mieter keine Gnade (BGH, Urteil v. 16.12.2020, VIII ZR 108/20). Zunächst stellen sie fest: Das **Mieterhöhungsschreiben** der Vermieterin vom 27.8.2018 ist bereits **formell ordnungsgemäß**, da es den Begründungsanforderungen nach [§ 558a BGB](#) gerecht wird. Die begehrte erhöhte (Grund-)Miete wird unter **Bezugnahme** auf den **Mietspiegel** erläutert.

Das Schreiben führt insbesondere aus, dass sich die Grundmiete – bei unveränderten Vorauszahlungen für Heizung und Betriebskosten – von bisher 408,56 EUR ab dem 1.11.2018 auf 427,92 EUR **erhöhen** soll.

Wie schon im Urteil vom 10.10.2007 ([VIII ZR 279/06](#)) war es **nicht** notwendig, dass die in der Grundmiete enthaltenen **Betriebskosten** im Mieterhöhungsschreiben **herausgerechnet** werden mussten, da die verlangte Erhöhung die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete (= 8,42 EUR je m²) nicht übersteigt.

Praxis-Tipp

Transparenz schaffen

Damit Ihr Mieterhöhungsbegehren bei einer Teil-/Inklusivmiete transparent ist, sollten Sie dennoch den Betriebskostenanteil bei der Mieterhöhung herausrechnen und so den Nettomietzins vor und nach der gewünschten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel darstellen.