

3 Betriebskostenpauschale

Sie können die Betriebskosten neben der Grundmiete als Betriebskostenvorauszahlung oder als **Betriebskostenpauschale** auf den Mieter abwälzen, § 556 Abs. 2 BGB. Eine Betriebskostenpauschale liegt dann vor, wenn der Mieter einen **festen monatlichen Betrag** für die Betriebskosten bezahlt, ohne dass hierüber nach Ablauf des Abrechnungszeitraums eine Abrechnung erfolgt.

Hinweis:

Für die Heiz- und Warmwasserkosten können Sie eine Pauschale nicht vereinbaren. § 6 der Heizkostenverordnung sieht zwingend eine verbrauchsabhängige Abrechnung vor. Eine Ausnahme gilt nur für das Vermieter selbst bewohnte Zweifamilienhaus. Hier ist durch Individualvereinbarung eine Pauschale bzw. Bruttowarmmiete möglich (s. Kapitel 12 „Einzelne Probleme der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung“).

Fester Bestandteil der Miete

Die Vereinbarung von Pauschalen hat für den Vermieter grundsätzlich den Vorteil, dass er sich am Ende eines Abrechnungszeitraums die Erstellung der Betriebskostenabrechnung erspart und auch Streitigkeiten mit dem Mieter über eventuelle Betriebskostennachzahlungen aus dem Weg gehen kann.

Andererseits trägt der Vermieter grundsätzlich das Risiko steigender Betriebskosten. Der Mieter seinerseits muss damit rechnen, dass die Höhe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten unter dem von ihm gezahlten Pauschalbetrag liegt.

Auch wenn die Vereinbarung einer Pauschale für die Betriebskosten einen Verzicht auf die Weitergabe der tatsächlich angefallenen Betriebskosten seitens des Vermieters bedeutet, heißt das nicht, dass die Höhe der vertraglich festgesetzten Pauschale für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses unveränderbar ist. Sowohl eine **Erhöhung** als auch eine **Ermäßigung** der Pauschale sind möglich.

3.1 Anpassung bei gewerblichen Mietverhältnissen

Bei **Gewerbemietverträgen** können Sie die Pauschale bei gestiegenen Betriebskosten entweder einvernehmlich mit dem Mieter anpassen oder aber eine Änderungskündigung aussprechen, mit der Sie eine Erhöhung erzwingen.

Änderungskündigung

Umgekehrt wird ein Mieter bei sinkenden Betriebskosten Sie als Vermieter zu einer Reduzierung der Pauschale veranlassen können, falls Sie schlechter gestellt wären, wenn der Mieter den Mietvertrag statt einer Reduzierung der Pauschale kündigt.

Da Gewerberaummietverträge in der Regel auf eine bestimmte Laufzeit abgeschlossen werden, werden Sie als Vermieter zumeist keinen Gebrauch vom Ausspruch einer **Änderungskündigung** machen können, da diese als **ordentliche Kündigung** einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag voraussetzt.

Es empfiehlt sich daher für beide Vertragsparteien, bei Abschluss eines Gewerberaummietvertrags darauf zu achten, dass eine entsprechende **Vertragsgrundlage** geschaffen wird, mit der auch bei einer fest vereinbarten Vertragslaufzeit die Betriebskostenpauschale, sowohl nach oben als auch nach unten, angepasst werden kann. Man spricht hier von einem sog. **Anpassungsvorbehalt**.

Anpassungsvorbehalt

Beispiel:

„Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV auf den Mieter umzulegen, sofern Vorauszahlungen auf Betriebskosten ganz oder teilweise nicht vereinbart sind (Bruttokalt- bzw. Teilbruttokaltmiete)“.

3.2 Anpassung bei Wohnraummietverhältnissen

Durch die Mietrechtsreform wurde in § 560 BGB nunmehr die gesetzliche Grundlage für die **Anpassung von Betriebskostenpauschalen** für den Bereich des preisfreien Wohnraumrechts geschaffen.

Achtung:

Der Geltungsbereich von § 560 BGB betrifft nicht den sozialen Wohnungsbau. Für preisgebundenen Wohnraum stellt § 20 Abs. 3 und Abs. 4 NMV die Rechtsgrundlage für die Weitergabe erhöhter Betriebskosten dar (s. Kapitel 13 „Betriebskostenabrechnung bei preisgebundenen Wohnungen“).

§ 560 BGB regelt sowohl die **Erhöhung** von Betriebskostenpauschalen, § 560 Abs. 1, 2 BGB, als auch deren **Ermäßigung**, § 560 Abs. 3 BGB.

3.2.1 Erhöhung der Betriebskostenpauschale**Voraussetzung 1: Betriebskostenpauschale neben der Miete**

Einseitige
Erhöhung durch
Erklärung in
Textform

Schuldet der Mieter die Zahlung einer Betriebskostenpauschale, sind Sie als Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform (zur Textform s. Kapitel 2, S. 34) anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies mietvertraglich vereinbart ist.

Prüfen Sie daher zunächst, ob im Mietvertrag eine **pauschale Zahlung** für Betriebskosten **neben** der Grundmiete vereinbart ist. Ist lediglich eine **Inklusiv- bzw. Teilinklusivmiete** mieterseits vereinbart (vgl. Kapitel 2.2.1, S. 21), so reicht dies nicht aus. Die Neuregelung des § 560 Abs. 1 BGB fordert ausdrücklich eine **neben** der Grundmiete zu zahlende Pauschale und lässt eine Erhöhung nur für diese Form der Mietstruktur zu.

Ist daher in einer vereinbarten Pauschale nur ein Anteil der Betriebskosten enthalten – dies werden zumeist die verbrauchsabhängigen Positionen sein –, so kann auch nur für diesen Teil eine Anpassung erfolgen. Alle übrigen Betriebskosten, die nicht extra aufgeführt sind, sind bereits mit der Mietzahlung abgegolten. Eine Anpassung dieser Positionen ist nicht möglich.

Hinweis:

Bis In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform am 31.8.2001 war es gemäß dem bis dahin geltenden § 4 Abs. 2 S. 1 MHG a. F. grundsätzlich möglich, Erhöhungen der Betriebskosten auch dann dem Mieter weiterzugeben, wenn es sich um eine Inklusiv- oder Teilinklusivmiete (Bruttokalt- bzw. Teilbruttokaltmiete) handelte, die Betriebskosten also nicht mit einem separaten Betrag neben der Grundmiete zu zahlen waren.

Voraussetzung 2: Vereinbarung eines Erhöhungsvorbehalts

Als weitere Voraussetzung fordert § 560 Abs. 1 BGB, dass Sie die **Erhöhungsmöglichkeit vertraglich vereinbart haben**. Erhöhte Kosten können Sie also nur dann an den Mieter weitergeben, wenn der Mietvertrag einen **Erhöhungsvorbehalt** enthält. Allein die gesetzliche Grundlage des § 560 Abs. 1 BGB begründet für sich gesehen keinen Anspruch auf eine Erhöhung der Pauschale.

Vertragliche
Vereinbarung:
Anpassungs-
klausel

Folgende Formulierung im Mietvertrag könnte Ihnen einen Anspruch auf Erhöhung der Pauschale sichern:

Beispiel:

„Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Fall der Vereinbarung einer Grundmiete mit Betriebskostenpauschale anteilig durch schriftliche Erklärung auf den Mieter umzulegen.“

Alternativ:

„Erhöhen sich nach Vertragsabschluss einzelne der vereinbarten Betriebskosten so weit, dass die Umlage nicht mehr zu deren Deckung ausreicht, so schuldet der Mieter die auf ihn entfallenden Erhöhungsbeträge unter Beachtung der Bestimmungen des § 560 BGB“ (s. Pfeiffer, Nebenkosten, 4. Aufl. 1994, S.126, Formulierungsvorschlag zu § 4 Abs. 3 MHG a. F.).

Hinweis:

Bei der Auslegung von Erhöhungsvorbehalten sind die Bestimmungen der §§ 133, 157, 242 sowie die §§ 305 ff. BGB zu beachten. Letztere wurden durch Art. 1 SchuModG v. 26.11.2001 (BGBl. I, S. 3138) eingeführt und sind an die Stelle der bis zum 31.12.2001 geltenden Bestimmungen des AGB-Gesetzes (Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen) getreten.

Bei der Formulierung von Erhöhungsvorbehalten müssen Sie die Bestimmung des § 560 Abs. 6 BGB beachten, die zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen für unwirksam erklärt. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn eine Klausel eine rückwirkende Erhöhung vorsieht oder eine Anpassung erlaubt, ohne dass die Voraussetzung des § 560 Abs. 2 S. 2 BGB vorliegen.

Keine für
den Mieter
nachteiligen
Vereinbarungen

Unwirksame Klauseln

- Eine Erhöhungsvereinbarung, die dem Vermieter gestattet, „so weit zulässig bei Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an umzulegen“, ist jedenfalls unwirksam (BGH v. 20.1.1993, VIII ZR 10/92, NJW 93, 1061).
- Das OLG Celle hat ebenfalls eine Formulklausel für unwirksam erklärt, die für die Zahlungsverpflichtung des Mieters den Zeitpunkt der Entstehung der Mehrbelastung bestimmt (U. v. 29.12.1989, 2 U 200/89, WM 1990, 103).
- Enthält ein Mietvertrag einen Vorbehalt dergestalt, dass die Miete nachträglich in einen Kaltmietteil und einen abzurechnenden Betriebskostenanteil aufgespaltet werden kann, kann der Vermieter hieraus keinen Anspruch auf Vertragsänderung herleiten (LG München I, v. 24.9.97, 14 S 4962/97, WuM 1999, 46).

Wenn keine Betriebskostenpauschale ausgewiesen ist

Es stellt sich die Frage, wie die Fälle zu bewerten sind, in denen eine Betriebskostenpauschale nicht ausgewiesen ist, jedoch ein Erhöhungsvorbehalt vertraglich vereinbart wurde? Hier ist zu unterscheiden:

a) **Verträge**, die **ab dem 1.9.2001** – dem Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Mietrechtsreform – neu vereinbart wurden, Neuverträge:

Neuverträge

Für diese Verträge gilt ausnahmslos neues Recht, mit der Folge, dass Sie als Vermieter trotz Erhöhungsvorbehalt keine Rechtsgrundlage zur Anhebung der Betriebskostenpauschale haben.

Ansonsten müsste nämlich der Mieter erhöhte Betriebskosten zahlen, ohne dass ihm der Kostenanteil der Betriebskosten im Verhältnis zur Grundmiete bekannt wäre. Eine ursprünglich günstige Inklusivmiete würde sich somit bei einer Erhöhung im Nachhinein zulasten des Mieters ins Gegenteil wenden.

Der Gesetzgeber wollte für den Mieter mehr **Transparenz** im Bereich der Betriebskosten erreichen. Daher sind abweichende Vereinbarungen gem. § 560 Abs. 6 BGB unwirksam.

Im Ergebnis ist dem zu folgen, da es ja dem Vermieter freisteht, bei Vertragsabschluss die Vorgaben des § 560 BGB zu beachten. In Zei-

ten, in welchen die Betriebskosten als „zweite Miete“ einen erheblichen Kostenfaktor mit steigender Tendenz darstellen, darf dem Mieter der Ansatz bzw. die Kalkulationsgrundlage für die Betriebskosten nicht verborgen bleiben (s. Langenberg „Betriebskostenrecht“, 4. Aufl. 2006, C 8).

b) **Verträge**, die **vor dem 1.9.2001** vereinbart wurden, Altverträge:

Für die Zeit vor In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform stellte § 4 Abs. 2 MHG a. F. die Rechtsgrundlage für die Weitergabe erhöhter Betriebskosten dar. Danach war es dem Vermieter grundsätzlich möglich, auch bei einer **Inklusivmiete** die Erhöhung von Betriebskosten durch einseitige Willenserklärung an den Mieter weiterzugeben. Altverträge

Würde man auf diese sog. Altverträge neues Recht unmittelbar anwenden, so wäre dies zum Nachteil der Vermieter, die bei Vertragsabschluss noch auf die alte Rechtslage vertrauen durften. Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB bestimmt daher, dass auf Mietverhältnisse, die bereits am 1.9.2001 bestanden haben und bei denen die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, bezüglich einer Betriebskostenerhöhung § 560 Abs. 1, 2, 5 und 6 BGB in der ab 1.9.2001 geltenden Fassung anzuwenden sind, soweit im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter Erhöhungen der Betriebskosten zu tragen hat.

Achtung:

Fehlt ein entsprechender **Erhöhungsvorbehalt**, ist eine Umlage auch bei Altverträgen nicht möglich.

Liegen die Voraussetzungen für die Weitergabe erhöhter Betriebskosten i. S. d. § 560 BGB nicht vor, können Sie nur durch den Anspruch eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) eine Steigerung der Miete erreichen.

Letzte
Möglichkeit:
Mieterhöhungs-
verlangen
aussprechen

Damit können Sie dann unter Umständen die seit Vertragsabschluss gestiegenen Betriebskosten auffangen. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete jedoch über der von Ihnen maximal auszusprechenden Mieterhöhung, tragen Sie das Risiko dafür, dass Sie mit Ihrer Miete hinter dem ortsüblichen Niveau zurückbleiben und in angemessener

Zeit eine Angleichung nicht erreichen können. Die Kappungsgrenze von derzeit 20 Prozent innerhalb von drei Jahren hindert Sie nämlich daran, regelmäßige Anpassungen vorzunehmen, auch wenn die ortsübliche Miete noch nicht erreicht ist, § 558 Abs. 3 BGB.

Erklärung unter Angabe von Gründen

Weitere Wirksamkeitsvoraussetzung für die Umlage erhöhter Betriebskosten ist, dass Sie in Ihrer Erhöhungserklärung den **Grund für die Umlage** bezeichnen. Die **Erklärung** kann **in Textform** erfolgen, Sie müssen sie also nicht eigenhändig unterzeichnen, § 126b BGB. Für den Nachweis der Zustellung tragen Sie die Beweislast (vgl. hierzu Kapitel 2, S. 34).

Und so gehen Sie vor:

Vorgehen

1. Für die Angabe des Grundes müssen Sie zunächst eine **Gegenüberstellung der bisherigen und neuen Betriebskosten** vornehmen.
2. Dann müssen Sie für jede sich erhöhende Kostenart den Unterschiedsbetrag darstellen.
3. Ergibt sich eine **Erhöhung des Gesamtbetrags**, kann eine Weitergabe an den Mieter erfolgen.

Haben sich zwar einzelne Positionen erhöht, andere jedoch reduziert, sodass die Gesamtbelastung im Ergebnis zu keiner Mehrbelastung führt, können Sie die Pauschale nicht erhöhen. Sie müssen auf jeden Fall alle Positionen berücksichtigen (s. Langenberg „Betriebskostenrecht“, erw. 3. Aufl. 2002, C 23 mit weit. Nachw.).

Erhöhung einzelner Positionen begründen

Darüber hinaus können Sie auch verpflichtet sein, nicht nur die sich ändernden Beträge zu benennen, sondern auch darzustellen, warum sich einzelne Positionen erhöht haben. Dies ist dann der Fall, wenn sich aus den Rechnungen, Bescheiden o. Ä. der Grund für die Erhöhung nicht direkt ergibt.

- War z. B. die Einstellung eines zusätzlichen Hausmeisters oder der Wechsel einer Servicefirma nötig geworden?
- Oder sind Verträge ausgelaufen, sodass an deren Stelle andere, teurere Verträge geschlossen werden mussten?
- Oder haben sich schlicht die Gebühren erhöht?

Ergibt die Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Kosten eine Erhöhung, so müssen Sie bei Weitergabe an den Mieter **den Verteilerschlüssel mitteilen** und ggf. **erläutern**. Sodann teilen Sie dem Mieter den Betrag, um den sich die Pauschale erhöht, mit.

Verteiler-
schlüssel

Wenn für die Betriebskosten eine Pauschale ausgewiesen ist, ist dies unproblematisch. Für sog. **Altverträge**, bei denen eine Weitergabe erhöhter Betriebskosten auch dann möglich ist, wenn es sich um eine Inklusivmiete handelt (s. o.), ist es nicht immer einfach, die Differenz der bisher mit der Miete gezahlten Betriebskosten und den neuen Beträgen darzustellen.

Wie Sie bei
Altverträgen
vorgehen

Hierzu müssen Sie die Höhe der einzelnen Positionen zum **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** oder, wenn zwischenzeitlich eine Erhöhung der Inklusivmiete stattgefunden hat, zum **Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung** ermitteln. Denn die Erhöhung der Inklusivmiete führt auch zu einer Erhöhung der in dieser Miete enthaltenen Betriebskosten (KG Berlin, 5.8.1997, 8 REMiet 8850/96, WuM 1997, 540).

Bei einer **Staffelmietvereinbarung** errechnet sich der Erhöhungsbetrag aus der seit der jeweils letzten Staffelmieterrhöhung eingetretenen Betriebskostensteigerung (LG Berlin, 1.11.2001, 61 S 49/01, MM 2002, 10).

Hinweis:

Bei einer Erhöhungserklärung gemäß § 560 Abs. 1, 2 BGB können Sie nur diejenigen Steigerungen berücksichtigen, die seit einer letzten Mietanpassung gem. § 558 BGB oder Erhöhung nach § 560 Abs. 1 BGB eingetreten sind.

Experten-Tipp:

Legen Sie Ihrer Erklärung die Fotokopien entsprechender Belege bei, damit der Mieter die Erhöhung nachprüfen kann. Grundsätzlich genügt es auch, wenn Sie dem Mieter die Einsicht in die Belege anbieten (s. Kapitel 8.2, S. 126).

Nur tatsächlich
entstandene
Mehrkosten
umlegbar

Beachten Sie, dass Sie nur dann eine Erhöhung vornehmen können, wenn Ihnen **Mehrkosten auch tatsächlich entstanden** sind. Sie können dem Mieter nicht schon im Vorfeld erwartete Mehrbelastungen weiterreichen, z. B. wenn der Wirtschaftsplan der Wohnungseigentümergeinschaft für das nächste Wirtschaftsjahr Kostensteigerungen vorsieht oder seitens der Leistungserbringer Kostensteigerungen angekündigt werden, ohne dass diese bereits geltend gemacht werden.

Wann wird die Erklärung wirksam?

Sie können Erhöhungen grundsätzlich nur **mit Wirkung für die Zukunft** weitergeben.

Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit **Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an**, § 560 Abs. 2 S. 1 BGB.

Beispiel:

Unabhängig davon, ob die Erhöhungserklärung dem Mieter am 1.6.2007 oder am 30.6.2007 zugeht, ist die erhöhte Zahlung am 1.8.2007 fällig.

Wesentlich ist hier der **Zeitpunkt, zu dem die Erklärung dem Mieter zugegangen ist**. Weil hierdurch eine Frist, nämlich die Fälligkeit der erhöhten Zahlung, ausgelöst wird, sollten Sie auf eine nachweisliche Zustellung Ihres Schreibens achten, z. B. durch Einschreiben mit Rückschein oder Botenzustellung.

Hinweis:

Die Erklärung selbst ist **nicht fristgebunden**. Anders als nach § 4 Abs. 2 MHG a. F. ist die Zahlungsverpflichtung des Mieters nicht mehr davon abhängig, ob die Erklärung des Vermieters vor oder nach dem 15. eines Monats abgegeben wurde.

Mieter muss
nicht zustim-
men

Anders als eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete gemäß § 558 BGB bedarf es bei der Erhöhung der Betriebskosten gemäß § 560 BGB **keiner Zustimmung des Mieters**. Zahlt der Mieter den-

noch nicht, so kann der Vermieter den Mieter direkt auf Zahlung verklagen.

Ausnahme: rückwirkende Erhöhung

Liegt der Grund für die Erhöhung darin, dass sich Betriebskosten **rückwirkend** erhöht haben, so können Sie diese Erhöhung ausnahmsweise auch für die Vergangenheit geltend machen, höchstens jedoch seit Beginn der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres, sofern Sie **innerhalb von drei Monaten** nach Kenntnis der Erhöhung die Erklärung abgeben, § 560 Abs. 2 S. 2 BGB.

Rückwirkende Mehrbelastungen können sich z. B. dadurch ergeben, dass es aufgrund geänderter Gesetze bei Steuer- und Abgabenbescheiden zu Nachbelastungen kommt oder auch Abrechnungen von Leistungsträgern verbrauchsabhängiger Positionen zu Nachforderungen führen.

Beispiel:

Hat der Vermieter am 1. Juni 2007 eine nachträgliche Grundsteuererhöhung für den Zeitraum seit 1.1.2005 erhalten und kommt er erst im Oktober dazu, dem Mieter die Erhöhung mitzuteilen, so kann er diese nicht mehr rückwirkend verlangen, da er die Erklärung nicht innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis der Grundsteuererhöhung weitergegeben hat.

Der Vermieter hätte in diesem Fall also bis spätestens 1.9.2007 die Weitergabe der Grundsteuererhöhung mitteilen müssen. Dann hätte der Mieter die Zahlung erhöhter Grundsteuer geschuldet, allerdings erst ab 1.1.2006. Die Mehrbelastung für das Jahr 2005 ist dann vom Vermieter allein zu tragen.

Haben Sie die **Dreimonatsfrist** versäumt, so können Sie eine Erhöhung nurmehr für die Zukunft vornehmen, unter Berücksichtigung des § 560 Abs. 1 BGB.

Sie können eine Erhöhung auch dann nicht rückwirkend weitergeben, wenn Sie es versäumt haben, bereits eingetretene Mehrbelastungen rechtzeitig geltend zu machen. Die rückwirkende Belastung des Mieters setzt eine **echte Rückwirkung** voraus, d. h. die entsprechenden Abgaben- oder Gebührenbescheide müssen selbst auf die Vergangenheit zurückwirken.

Wenn Sie die Frist versäumt haben

Beispiel:

Haben Sie es versäumt, die aufgrund eines Bescheids festgestellten erhöhten Kosten gemäß § 560 Abs. 1 BGB dem Mieter weiterzubelasten, können Sie nicht über § 560 Abs. 2 S. 2 BGB die Erhöhung rückwirkend vom Zeitpunkt der tatsächlich eingetretenen Steigerung an verlangen.

Sie sind als Vermieter daher gut beraten, bei Kenntnis von **Kostensteigerungen** diese **alsbald** dem Mieter **weiterzuberechnen** und mit Ihrer Erklärung nicht allzu lange zu warten. Sie können ohnehin die Kostensteigerung nicht unmittelbar, sondern frühestens ab Beginn des übernächsten Monats geltend machen.

Dagegen kann der Vermieter von **Geschäftsräumen** rückwirkende Erhöhungen von Betriebskosten auf den Mieter auch dann umlegen, wenn der Mietvertrag eine sog. **Mehrbelastungsklausel** enthält, z. B. „Tritt durch Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten eine Mehrbelastung des Vermieters ein, ist der Mieter verpflichtet, den entsprechenden Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an zu zahlen“ (s. a. OLG Frankfurt/Main, U. v. 10.2.1999, 17 U 210/97, NZM 2000, 243). Ein ausdrücklicher Nachforderungsvorbehalt bei den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen ist nach dieser Rechtsprechung nicht erforderlich. Daher kann die Grundsteuer nach einem neuen Urteil des LG Berlin vom Vermieter erst recht nachgefordert werden, wenn das Finanzamt die Grundsteuer rückwirkend festsetzt und sich der Vermieter in den früheren Abrechnungen eine Nachforderung, z. B. durch den Vermerk bei der Position Grundsteuer „Zurzeit 0“ ausdrücklich vorbehalten hat (LG Berlin, U. v. 26.5.2004, 32 O 717/03, GE 2004, 817).

3.2.2 Ermäßigung der Betriebskostenpauschale

Nur für preisfreien Wohnraum

Die gesetzliche Regelung des § 560 Abs. 3 BGB hat wiederum nur für den Bereich des preisfreien Wohnraumrechts Geltung. Für Gewerbemietverhältnisse bedarf es für die Reduzierung einer Betriebskostenpauschale entweder einer vertraglichen Regelung oder einer gütlichen Einigung.

Für preisfreie Wohnraummietverhältnisse gilt: Als Vermieter müssen Sie eine **Reduzierung** von Betriebskosten ebenfalls an die Miet-