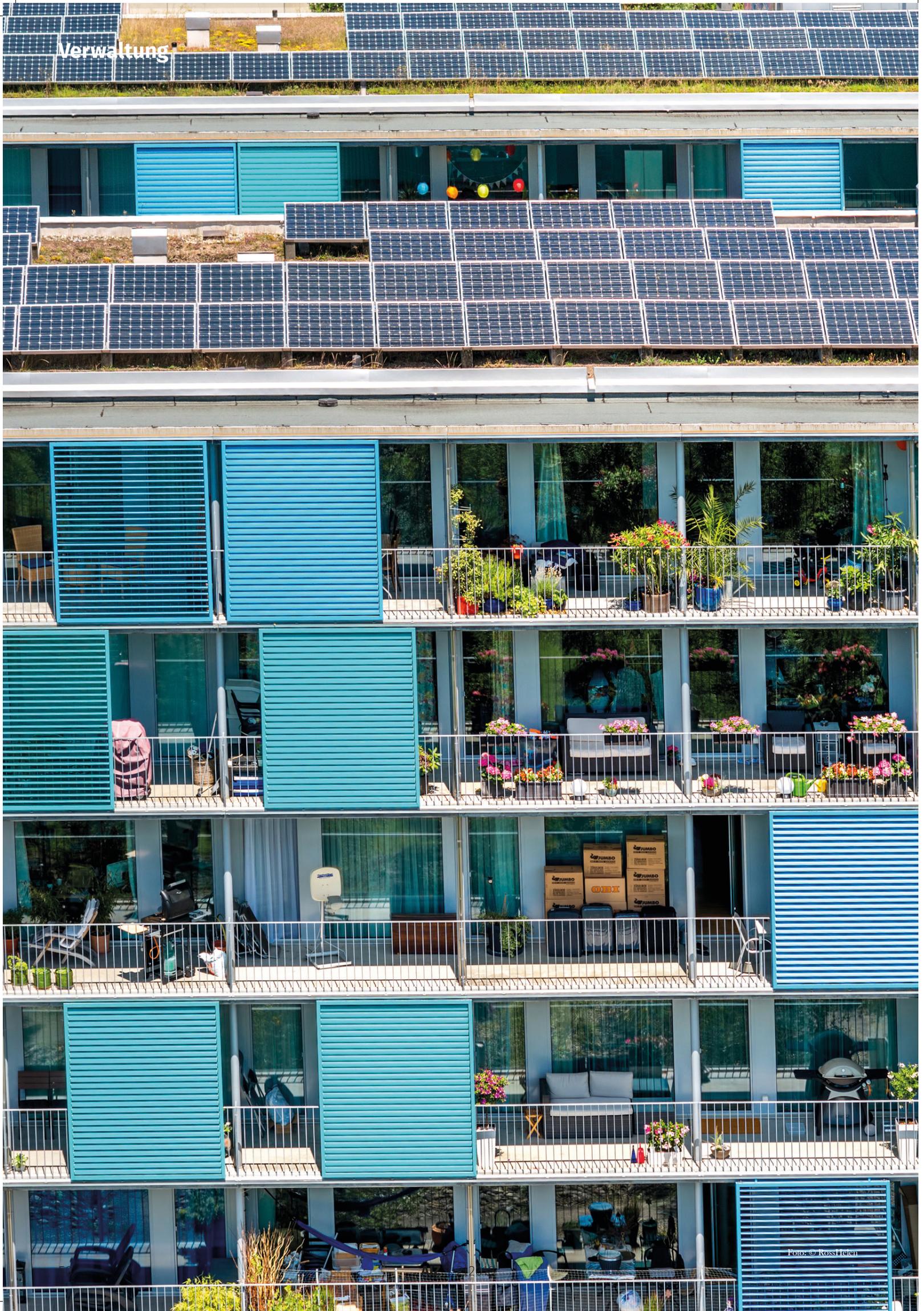


Verwaltung



Die Miete als Flatrate?

Eine Pauschalmiete macht vor allem bei vorübergehenden Nutzungen Sinn wie Studentenappartements oder Pop-Up-Stores. Aber auch klassische Wohnungsunternehmen entdecken sie neu. Nicht zuletzt das neue Mieterstromgesetz spielt einer Gesamtmiete in die Hände. Was Verwalter und Makler wissen sollten.

Von Susanne Trösser

Es klingt einfach und für alle Seiten vorteilhaft: Anstatt die Heizungskosten jedes Jahr abzulesen und aufwändige Nebenkostenabrechnungen zu machen, zahlt der Mieter eine Pauschalmiete. Mit ihr sind Strom, Warmwasser und andere Nebenkosten abgegolten. Häufig auch WLAN. Dank dieser Flatrate hat der Mieter Kostensicherheit; er muss mit keinen Nachforderungen rechnen. Der Vermieter spart den Aufwand der Abrechnung, er muss in seinen Wohnungen keine Zähler installieren und keinen Ex-Mietern hinterherlaufen, die ihm noch Nebenkostennachzahlungen schulden, aber „unbekannt verzogen“ sind.

Bis in die 1970er Jahre waren Pauschalmietten weit verbreitet: Die Betriebskosten machten nur einen geringen Anteil der Warmmiete aus. Öl, Strom und Gas waren günstig und auch städtische Gebühren für Müllabfuhr, Straßenreinigung etc. waren preislich moderat.

Mit dem Anstieg dieser Kosten verabschiedeten sich viele Vermieter von der Globalmiete. Nun erlebt sie eine kleine Renaissance. Erste Wohnungsunternehmen, wie die Cottbuser Wohnungsgenossenschaft, steigen auf Pauschalmietten um. Bei Neubauten mit guter Dämmung und Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen können teils 75 Prozent der Energie für Strom und Warmwasser auf diese Weise in Eigenregie gewonnen werden. Das macht sie unabhängiger von Anbietern fossiler Brennstoffe und den damit verbundenen Kostensteigerungsrisiken.

Auch bei Studierendenappartements wird häufig eine Gesamtmiete verlangt. Sinnvoll ist sie zudem bei vorübergehenden Nutzungen. Das können ebenso möblierte Wohnungen sein, die einige Monate angemietet werden, aber auch Co-Working-Flächen, Gewerbeflächen oder Pop-up-Stores.

Das neue Mieterstromgesetz unterstützt ebenfalls eine Inklusivmiete. Beim Mieterstrom erhält der Vermieter einen staatlichen Zuschuss, wenn er den per Sonnenenergie gewonnenen Strom an seine Mieter verkauft.

Will ein Vermieter auf Pauschalmietten umsteigen, muss er hierfür mit seinem Mieter eine Änderung des Mietvertrags vornehmen. Alternativ kann er bei einem Mieterwechsel von der verbrauchsabhängigen auf die inkludierte Miete umsatteln. Er muss nicht grundsätzlich alle Wohnungen eines Gebäudes gleich behandeln. Aber es vereinfacht seine Arbeit natürlich, wenn alle Mieter gleiche Vereinbarungen hinsichtlich ihrer Nebenkosten haben.

Bestandteile der Pauschalmiete sollten im Mietvertrag benannt werden

Auch bei Pauschalmietten sind Mieterhöchungen möglich; sie dürfen sich allerdings nur auf die Kaltmiete beziehen. Das heißt, der Vermieter ist gut beraten, wenn er die Pauschale im Vertrag aufschlüsselt und beispielsweise schreibt: „Miete: 300 Euro, Nebenkosten: 50 Euro“. Außerdem sollte er genau festlegen, aus welchen Bestandteilen sich die Absolutmiete zusammensetzt. „Denn es ist ebenso möglich, nur Warmwasser und Strom zu inkludieren, wie es denkbar ist, zusätzlich Internet/TV und Strom in die Pauschalmiete einzubeziehen“, erläutert der Kölner Rechtsanwalt Andre Wrede. Allerdings haften der Vermieter dann auch bei Störungen der Anschlüsse.

Fakt ist, dass bei der Flatrate-Miete der Vermieter während der Mietzeit das Risiko eventueller Nebenkostensteigerungen trägt. Er kann aber dies dadurch puffern, dass er für die Folgejahre eine gewisse Erhöhung bereits zu Mietvertragsbeginn in

der Pauschale berücksichtigt. Nicht anders arbeiten andere Inklusivanbieter wie Reiseveranstalter oder Telefonanbieter. Die Höhe dieses pauschalen Nebenkostenanteils kann der Vermieter – im Wesentlichen – frei bestimmen.

Bei Studentenappartements mit häufigen Mieterwechseln sollte er zudem Ausgaben für Schönheitsreparaturen berücksichtigen, denn deren Weitergabe an den Mieter ist schwierig geworden, wie verschiedene Urteile des Bundesgerichtshofs belegen. Gerade bei gewerblichen Mietern sollte der Vermieter die Branche bei der Mietkalkulation berücksichtigen: Eine Firma, welche die Flächen für das Lagern von Waren benötigt, wird weniger Strom verbrauchen als ein Handwerksbetrieb oder ein Labor mit vielen stromfressenden Geräten.

Vor allem bei Büroflächen, deren Mietvertragslaufzeiten mit durchschnittlich drei bis vier Jahren recht kurz sind, ist das Risiko steigender Nebenkosten überschaubar. Sie könnten Vermietern und ihren Verwaltern dazu dienen, mit dieser Mietvertragsform erste Erfahrung zu sammeln. ■



Susanne Trösser

Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied beim IVD-West.