

Was ist eine Teilinklusivmiete?

Liebe Leserin, lieber Leser,

ein Vermieter wurde von seinem Mieter darauf hingewiesen, dass eine Teilinklusivmiete vereinbart worden wäre. Nun fragt der Vermieter, was der Mieter damit überhaupt gemeint. Deshalb hier ein kleines Lexikon zu den wichtigsten Begriffen in Bezug auf Betriebskosten:

Vorab: Miete

Wenn das Gesetz von der „Miete“ spricht, meint es damit die Grundmiete inklusive der Betriebskosten sowie Heiz- und Warmwasserkosten. Die Zahlung ohne diese Nebenkosten wird häufig Grundmiete oder Nettomiete genannt. Zu dieser Grundmiete zahlen die meisten Mieter die Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten – entweder in Form einer Pauschale oder einer Vorauszahlung.

1. Pauschale

Viele Vermieter haben im Mietvertrag zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart. Mit Zahlung dieses Pauschalbetrags sind sämtliche Betriebskosten abgegolten. Eine Abrechnung erfolgt nicht mehr. In Bezug auf die Heiz- und Warmwasserkosten ist das nicht immer rechtmäßig.

2. Betriebskostenvorauszahlungen

Bei einer Betriebskostenvorauszahlung rechnen Sie jährlich über die Betriebskosten ab. So kann Ihr Mieter sehen, ob er noch etwas nachzuzahlen hat oder ob ihm ein Guthaben zusteht. Das unterscheidet die Vorauszahlung von der Pauschale.

3. Inklusivmiete

Unter einer Inklusivmiete verstehen Sie eine Mietvereinbarung, bei der sämtliche Betriebskosten bereits in der vereinbarten Miete enthalten sind. Sie sind nicht berechtigt, weitere Betriebskosten von Ihrem Mieter zu verlangen.

4. Teilinklusivmiete

Eine Teilinklusivmiete ist eine Mietvereinbarung, bei der einige Betriebskosten bereits in der vereinbarten Miete enthalten sind und andere nicht. In diesem Fall sind Sie teilweise berechtigt, zusätzliche Betriebskosten von Ihrem Mieter zu verlangen.

5. Bruttowarmmiete

Die Rechtsprechung versteht unter einer Bruttowarmmiete eine Vereinbarung, bei der auch die Heiz- und Warmwasserkosten in der Grundmiete bereits enthalten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Arno Schrader,
Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt im Miet- und WEG-Recht