

Miete

Die Entrichtung der Miete ist die eigentliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung und damit seine Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag. Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht definiert. So haben die Vertragsparteien bei Mietverhältnissen über nicht preisgebundene Wohnungen grundsätzlich die Möglichkeit, Art und Höhe der Miete frei auszuhandeln. Eine Begrenzung nach oben besteht allerdings insoweit, als die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht beliebig weit überschritten werden darf. Die Grenze ist dort erreicht, wo die Vorschriften zum Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) und des Mietwuchers (§ 302 a StGB) greifen.

Die gesetzlichen Bestimmungen treffen keine Unterscheidungen zwischen Grundmiete und sonstigen Zahlungen, sondern verpflichten den Mieter lediglich, die vereinbarte Miete zu entrichten. Je nach vertraglicher Vereinbarung kommen deshalb unterschiedliche Bezeichnungen für die Grundmiete vor:

Bruttomiete

Eine Bruttomiete (bzw. Bruttowarm- oder Inklusivmiete) ist vereinbart, wenn alle Betriebs- und Heizkosten in der Miete enthalten, also nicht gesondert ausgewiesen sind. Steigen die Nebenkosten, so ist dies grundsätzlich das Risiko des Vermieters.

Zu beachten ist jedoch die Heizkostenverordnung, die zwingend vorschreibt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Daher ist eine Bruttomiete praktisch nur noch als Teilklausivmiete zulässig, in der nur noch die so genannten „kalten“ Betriebskosten enthalten sind.

Bruttokaltmiete

Unter einer Bruttokaltmiete ist die Bruttomiete ohne Heizkosten zu verstehen, d. h. die Betriebskosten sind in der Miete enthalten, die Heizkosten nicht.

Teilklausivmiete

Eine Teilklausivmiete liegt vor, wenn einige Betriebskosten mit der Miete abgegolten, also nicht besonders ausgewiesen werden, andere hingegen neben der Miete erhoben werden, über die in der Regel separat abgerechnet wird.

Nettokaltmiete

Eine Nettokaltmiete ist dann vertraglich vereinbart, wenn sowohl die Betriebskosten als auch die Heizkosten aus der Miete herausgerechnet sind und diese neben der Miete in Rechnung gestellt werden. Dies kann in der Weise geschehen, dass die Betriebskosten als Pauschale erhoben oder Betriebskostenvorauszahlungsbeträge vereinbart werden, über die der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsperiode abrechnen muss.

Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde der Praxis insoweit Rechnung getragen, als dass - soweit nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist - die Miete künftig im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, zu entrichten ist.

Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es grundsätzlich nur darauf an, dass die Leistungshandlung fristgerecht vorgenommen wird, beispielsweise der Überweisungsauftrag rechtzeitig vor Fristablauf bei der Bank eingeht (BGH NJW 1964, Seite 499). Anders ist dies hingegen dann, wenn im Mietvertrag auf die Rechtzeitigkeit der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters abgestellt ist.