

Mietausfallwagnis - Umlageausfallwagnis

88
11/16

Beim Mietausfallwagnis und dem Umlageausfallwagnis muss strengstens unterschieden werden zwischen den sog. Sozialwohnungen und den freifinanzierten Wohnungen.

1. Mietausfallwagnis bei Sozialwohnungen

Bei Sozialwohnungen, für die bis zum 31.12.2001 öffentliche Mittel bewilligt worden waren, wird die Miete aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. In diese Wirtschaftlichkeitsberechnung darf der Vermieter einen Betrag einsetzen, der das Risiko abdeckt, dass Mietzahlungen evtl. einmal nicht eingetrieben werden können oder Wohnraum eine Zeitlang leer steht.

Dieser Betrag, das sog. **Mietausfallwagnis** nach § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), darf 2% der Jahresmiete ausmachen. Um auf diesen Betrag zu kommen, werden üblicherweise 2,04% der übrigen laufenden Aufwendungen angesetzt. Ist das Risiko auf andere Weise abgesichert, z.B. dadurch, dass sich jemand für die Zahlung verbürgt, darf das Mietausfallwagnis nicht angesetzt werden (vgl. LG Berlin v. 4.3.1986 - 64 S 262/85 -; AG Neukölln v. 22.10.1982 - 4 C 395/82 -, MM 6+7/83, 19), das Umlageausfallwagnis (siehe unten) jedoch schon.

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

2. Umlageausfallwagnis bei Sozialwohnungen

Das Mietausfallwagnis bezog sich früher auch auf die Betriebskosten. Da nach dem Wegfall der Betriebskosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung sich das Mietausfallwagnis entsprechend verringert hat, kann der Vermieter nun zum Ausgleich das sogenannte **Umlageausfallwagnis** nach § 25 a

Neubaumietenverordnung (NMV) verlangen. Dies darf maximal 2% der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten ausmachen.

Dabei wird dieser Betrag auf die insgesamt für das Gebäude anfallenden Betriebskosten aufgeschlagen, nicht erst bei der Einzelabrechnung für jeden Mieter (LG Hamburg v. 19.9.1989 - 16 S 20/87 -). Auch der Drittbetreiber einer Heizungsanlage kann aus eigenem Recht ein Umlageausfallwagnis im öffentlich geförderten Wohnungsbau erheben (LG Bochum v. 16.8.1988 - 9 S 59/88 -).

Für die Anwendbarkeit des § 25a NMV kommt es darauf an, ob im Abrechnungszeitraum **noch die Preisbindung bestand** (LG Berlin v. 18.5.2006 - 62 S 416/05 -). Da die Preisbindung jeweils zum 31.12 eines Jahres endet (vgl. § 15 WoBindG) gibt es keine Probleme bei kalenderjährlicher Abrechnung. Ungeklärt ist die Rechtlage nach wie vor für Fälle, bei denen die Preisbindung innerhalb der Abrechnungsperiode endet.

3. Freifinanzierte Wohnungen (preisfreier Wohnungsbau)

Anders ist es bei freifinanzierten Alt- und Neubauten. Hier darf der Vermieter **kein** Miet- oder Umlageausfallwagnis verlangen. Im preisfreien Wohnungsbau ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter jährlich im Voraus ein 2%iges Umlageausfallwagnis zu entrichten habe, unwirksam (OLG Koblenz v. 7.1.1986 - 4 WER 720/85 -; LG Trier v. 15.10.2007 - 11 O 258/07 -). Dies gilt auch, wenn es sich um eine ehemals preisgebundene öffentlich geförderte Wohnung handelt (AG Schöneberg v. 9.2.1988 - 11 C 799/87 -).

Eine ehemalige Sozialwohnung bleibt auch dann eine nicht der Sozialbindung unterliegende Wohnung, wenn sie mit Mitteln der Wohnungsbaukreditanstalt **öffentlicht gefördert modernisiert** wird. Der Ansatz eines Umlageausfallwagnisses bei den Betriebskosten ist daher unzulässig (AG Hamburg v. 16.3.1994 - 37a C 893/93 -).

