

► Betriebskosten

Erwartete Kostensteigerungen rechtfertigen nicht ohne Weiteres eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen

Die Vertragsparteien können wirksam formularvertraglich ein beiderseitiges Anpassungsrecht der Betriebskostenhöhe durch zugangsbedürftige Erklärung bei Kostenänderungen aufgrund von geänderten Bezugspreisen vereinbaren. Worauf es dabei ankommt, hat nun das AG Hamburg entschieden (27.6.22, 49 C 13/22, Abruf-Nr. 230909). |

Der Vermieter einer Wohnung verlangte vom Mieter bei einer Betriebskostennachforderung von 11,52 EUR eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen um 45,40 EUR. Er begründete die Erhöhung mit nicht näher spezifizierten erwarteten Kostensteigerungen.

Das reichte dem AG Hamburg nicht aus. Die Erklärung genüge nicht den Anforderungen des § 560 Abs. 4 BGB, da dieser ausdrücklich auf das Ergebnis einer Betriebskostenabrechnung abstelle.

Jedoch könnten die Vertragsparteien formularvertraglich ein beiderseitiges Anpassungsrecht der Betriebskostenhöhe durch zugangsbedürftige Erklärung bei Kostenänderungen aufgrund von geänderten Bezugspreisen wirksam vereinbaren (Langenberg/Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, E 35 f.).

Beachten Sie | Insoweit komme es darauf an, ob sich der Vermieter auch bei entsprechenden Kostensteigerungen eine Erhöhung der Vorauszahlung mietvertraglich zusätzlich vorbehalten hat, was hier nicht der Fall war.

PRAXISTIPP | Auch wenn angesichts der derzeitigen Energiekrise absehbar ist, dass die Betriebskosten exorbitant steigen werden, darf der Vermieter nicht einfach pauschal auf Kostensteigerungen verweisen und auf dieser Grundlage die Vorauszahlungen erhöhen:

- Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer – bereits eingetretener oder noch eintretender – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden (BGH 28.9.11, VIII ZR 294/10, Abruf-Nr. 113407).
- Enthält der Mietvertrag kein Anpassungsrecht für Kostenänderungen aufgrund geänderter Bezugspreise, sollte sich der Vermieter eine konkrete Prognose der Versorger oder Wärmemessdienste bzw. unabhängiger Institute beschaffen und dem Mieter im Zusammenhang mit der letzten Abrechnung vorlegen.

Beachten Sie | Dann kann der Mieter nicht mehr einwenden, der Vermieter hätte noch einen jüngeren Zeitraum abrechnen können und seine Prognose darauf stützen müssen.

- Für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten ist jedoch kein Raum (BGH, a. a. O.).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 230909

Anpassungsrecht
vereinbaren



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 113407

Das kann der Mieter
nicht mehr einwenden