

## Betriebskostenrecht

Die vom Mieter neben der Grundmiete zu zahlenden Betriebskosten gewinnen aufgrund stetiger Kostensteigerungen an Bedeutung. Für den Vermieter gilt es sicherzustellen, dass die Vorauszahlungen des Mieters auch der tatsächlich zu erwartenden Höhe der Betriebskosten entsprechen, um nicht selbst erheblich in Vorleistung treten zu müssen.

Sollte es aufgrund einer Betriebskostenabrechnung zu einer höheren Nachzahlung für den Mieter kommen, hat der Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB die Möglichkeit, die Vorauszahlungen einseitig durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe anzupassen. Der Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung ist dabei mit einem 1/12-Anteil auf den Monat umzurechnen. Soweit darüber hinaus vertreten wird, dass die Vorauszahlungen generell um einen Sicherheitszuschlag bis zu 10 % erhöht werden können, ist der BGH in einer Entscheidung vom 28.09.2011 zum Az. VIII ZR 294/10 dem ausdrücklich nicht gefolgt. Allerdings sollen Umstände, die die Kosten im laufenden Jahr voraussichtlich beeinflussen werden, wie z. B. eine einschneidende Änderung der Anzahl der Bewohner, bei der Erhöhung der Vorauszahlung berücksichtigt werden können.

Auf der anderen Seite ist bei gesunkenen Betriebskosten auch an eine Absenkung der Vorauszahlungen zu denken. Diese Möglichkeit besteht auch für den Mieter, was sich ebenfalls aus § 560 Abs. 4 BGB ergibt. Der BGH hat dies in einem Urteil vom 05.02.2013 zum Az. VIII ZR 184/12 nochmals klargestellt. In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Mieter inhaltliche Fehler einer Betriebskostenabrechnung gerügt und das zutreffende Abrechnungsergebnis selbst errechnet sowie die Vorauszahlungen entsprechend angepasst. Der Mieter kann in einem solchen Fall mit dem überzahlten Betrag gegen die laufende Miete aufrechnen und die Vorauszahlungen auf die weiteren Betriebskosten einseitig kürzen.

Stefan Schöndube  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
sowie Fachanwalt für Verkehrsrecht