

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Wann darf der Vermieter die Vorauszahlungen für Nebenkosten erhöhen?

Überall ist von steigenden Heizkosten die Rede. Mietern wird empfohlen, die Vorauszahlungen freiwillig zu erhöhen. Es stellt sich aber die Frage, ob der Vermieter die Vorauszahlungen einfach „zwischendurch“, also ohne die Betriebskostenabrechnung als Grundlage erhöhen darf.

Die hohen Gaspreise schüren in vielen Mietern die Furcht, in Zahlungsschwierigkeiten zu kommen. Bereits für das Jahr 2022 drohen hohe Nachzahlungen. Aber auch für Vermieter stellt die Preisexplosion ein Problem dar. Denn sie müssen zunächst einmal die hohen Kosten in der Regel vorfinanzieren. Hier können erhebliche Beiträge zusammenkommen. Da liegt es natürlich nahe die monatlichen Vorauszahlungen der Mieter für die Betriebskosten zu erhöhen. Die Frage ist nur, ob dies überhaupt zulässig ist. Folgender Beitrag soll hierüber Aufklärung bringen:

Wann darf der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen erhöhen?

Diese Frage ist in § 560 Abs. 4 BGB geregelt. Dort heißt es:

*Sind monatliche Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart, so kann jede Vertragspartei **nach einer Abrechnung** eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.*

In der Praxis wird dabei von den Vermietern meist die Summe der Nachzahlung durch 12 geteilt und zum bisherigen Vorauszahlungsbetrag hinzugerechnet. Die Nebenkostenabrechnung muss bis zum Ende des Jahres stattfinden, das auf den Abrechnungszeitraum folgt. Dies bedeutet somit, dass die Abrechnung für das Jahr 2022 erst im Laufe des Jahres 2023 und hierbei meist im Herbst erfolgen wird, weil dann erst die Versorgungsbetriebe ihrerseits mit dem Vermieter abgerechnet haben.

Im Übrigen erlaubt § 560 Abs. 4 BGB den Mieter wiederum, eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nach unten vorzunehmen, wenn die Betriebskosten gesunken sind, die Abrechnung ein Guthaben ausweist und der Vermieter nicht ganz konkret belegen kann, dass die Betriebskosten steigen werden.

Für beide Mietvertragsparteien gilt somit, dass die Anpassung der Vorauszahlungen angemessen sein muss, d. h., sie muss auf den Zahlen der Abrechnung des vergangenen Abrechnungszeitraums basieren.

Darf der Vermieter die Vorauszahlungen auch „zwischen durch“ erhöhen?

§ 560 Abs. 4 BGB lässt keine Missverständnisse zu. Danach ist eine Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung nur im Zuge einer vorausgegangenen Betriebskostenabrechnung zulässig, aus der sich ergibt, dass die Betriebskosten gestiegen sind und es deshalb zu einer Nachzahlung kommt. Diese Erklärung hat der Vermieter dem Mieter in Textform zu übermitteln. **Eine einseitige Erhöhung mitten im laufenden Abrechnungszeitraum ist damit unzulässig.** Einzige Ausnahme ist, wenn sich der Vermieter mit dem Mieter über eine Erhöhung der Vorauszahlung einigt, wie es z. B. in Anbetracht der derzeitigen Kostensteigerungen für Gas Sinn macht. Denn eine solche freiwillige Erhöhung hat für beide Seiten Vorteile und zwar der Vermieter muss keine hohen Beträge aus eigenen Mitteln vorfinanzieren, wohingegen der Mieter zwar höhere monatliche Vorauszahlungen entrichten muss, vermeidet aber die schlagartige Belastung durch eine vielleicht vierstellige Heizkostennachzahlung im kommenden Jahr. Denn der Mieter muss berücksichtigen, dass er in jedem Fall seine Heizkosten zu bezahlen hat, die Frage ist nur wann. Eine solche freiwillige Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter kann auch während einer laufenden Abrechnungsperiode getroffen werden, wobei sie aus Beweisgründen in jedem Fall schriftlich festgehalten und von beiden Mietvertragsparteien unterschrieben werden sollte. Für Mieter gilt es hierbei zu beachten, dass in der nächsten Betriebskostenabrechnung die im betreffenden Zeitraum auch wirklich erhöhten Vorauszahlungen vom Vermieter berücksichtigt werden.

Was gilt, wenn eine Heizkostenpauschale vereinbart ist?

Ist im Mietvertrag eine Heizkostenvorauszahlung vereinbart, leistet der Mieter jeden Monat einen Abschlag auf die zu erwartenden Heizkosten. In der Betriebskostenabrechnung wird dann konkret abgerechnet, wobei sich entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung ergibt.

Eine Betriebskostenpauschale ist hingegen etwas anderes. Ist eine solche Pauschale vereinbart, sind damit alle Kosten abgegolten. Eine Abrechnung nach dem konkreten Verbrauch gibt es somit nicht.

Eine Betriebskostenpauschale ist nach § 560 Abs. 1 BGB eine Erhöhung zulässig, wenn diese im Mietvertrag so vereinbart wurde, wobei eine Erhöhung auch während eines laufenden Abrechnungszeitraumes vom Vermieter vorgenommen werden kann.

Allerdings gibt es hierbei einen Hacken. Denn für Heizkosten darf keine Pauschale vereinbart werden. Die Heizkosten sind per Gesetz zwingend verbrauchsabhängig abzurechnen. Eine Heizkostenpauschale ist also von Gesetzes wegen nicht zulässig. Eine Pauschale kann nur für die sog. nichtverbrauchsabhängigen Betriebskosten vereinbart werden.

Es macht daher auch nur wenig Sinn verbrauchsabhängige und nicht verbrauchsabhängige Kostenarten unterschiedlich zu behandeln, weshalb eine Betriebskostenpauschale auch nur selten vorkommt.

Ist ein Sicherheitszuschlag auf die regulären Vorauszahlungen zulässig?

Der BGH musste sich mit folgendem Fall befassen:

Ein Vermieter hatte für seine Wohnung eine Jahresabrechnung über die Nebenkosten des Vorjahres erstellt. Dabei ergab sich eine Nachzahlung. Der Vermieter setzte daraufhin die monatliche Betriebskostenvorauszahlung hinauf, wobei er die Nachzahlung durch 12 Monate teilte und auch noch auf die neue monatliche Vorauszahlung einen Sicherheitszuschlag von 10 % auf die gesamten kalten und warmen Betriebskosten aufschlug, da er mit steigenden Kosten rechnete. Der Mieter ging gegen diesen pauschalen Sicherheitsaufschlag gerichtlich vor.

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil klar, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nur dann als angemessen i. S. v. § 560 Abs. 4 BGB gilt, wenn sie auf den voraussichtlich tatsächlichen entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr basieren. Als Grundlage gilt hierbei immer die letzte Betriebskostenabrechnung. Allerdings könne eine Anpassung der Vorauszahlungen auch eine zu erwartende Kostensteigerung berücksichtigen. Bei der Anpassung der neuen Betriebskostenvorauszahlung dürfen somit auch Faktoren außerhalb der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden. Dies, so der BGH, bedeutet aber noch lange nicht, dass der Vermieter einfach einen pauschalen Sicherheitszuschlag in beliebiger Höhe auf die

Vorauszahlungen aufschlagen dürfe, weil er mit Kostensteigerungen rechnet.

Ein zusätzlicher Aufschlag sei nur dann möglich, wenn hinsichtlich bestimmter Betriebskosten – etwa der Heizkosten – erhebliche Preissteigerungen konkret zu erwarten seien. Allerdings ist in diesem Fall bei der Erhöhung das Verhältnis der betreffenden Betriebskosten zu den gesamten Betriebskosten zu berücksichtigen. Eine von der letzten Betriebskostenabrechnung losgelöste Erhöhung der Vorauszahlung ist zudem genau zu begründen, wobei ein Hinweis auf eine bekannte massive Steigerung der Energiekosten für sich allein nicht genüge.

Auch müsse, so der BGH, die Erhöhung der energieabhängigen Betriebskosten dann entweder auf die Vorauszahlungen für diese Betriebskosten beschränkt oder nur anteilig in die Berechnung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten insgesamt einbezogen werden. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall hat der Vermieter aber einfach die gesamten kalten und warmen Betriebskosten pauschal um 10 % erhöht. Damit hat der Vermieter auch einen Zuschlag auf die Betriebskostenpositionen, für die er keine konkreten Kostensteigerungen erwartete, vorgenommen, weshalb der vom Vermieter vorgenommene 10 %-ige Sicherheitszuschlag als unzulässig angesehen und deshalb von dem Mieter nicht bezahlt werden musste. Das Urteil des BGH zeigt, dass im Zuge der Betriebskostenabrechnung durchaus eine zusätzliche Erhöhung (sog. Sicherheitszuschlag) der monatlichen Vorauszahlung zulässig ist, aber sie muss den einzelnen steigenden Kosten konkret Rechnung tragen. Dies ist nur auf Basis von konkretem Zahlenmaterial und mit einer detaillierten Begründung zulässig, wobei aber auch der Anteil dieser betreffenden Kostenposition an den Gesamtkosten zu berücksichtigen ist. Erhöhungen rein „auf Verdacht“ sind schlichtweg unzulässig.

Sollten Sie zu Erhöhungen von Vorauszahlungen der Betriebskosten Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.