

## Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Seit 2004 schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch vor, dass der Vermieter innerhalb eines Jahres nach dem Ende der Abrechnungsperiode über die Betriebskosten abzurechnen hat. Wird diese Frist versäumt, kann der Vermieter eine etwaige Nachzahlung vom Mieter nicht mehr verlangen. Der Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Guthabens bleibt jedoch erhalten.

Für die Betriebskosten des Jahres 2010 bedeutet dies, dass die Abrechnung über die Betriebskosten spätestens am 31.12.2011 dem Mieter zugehen muss. Maßgeblich ist der Zugang beim Mieter, nicht das „Datum des Poststempels“.

Mit der Abrechnung entsteht für beide Seiten das Recht, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen (§ 560 Abs. 4 BGB). Es kann also sowohl der Vermieter bei einer Nachzahlung eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangen, als auch der Mieter bei einem Guthaben eine Verringerung. Die Anpassung erfolgt aber nicht automatisch. Sie muss von einer Vertragspartei erklärt werden.

Mit der Frage, was angemessen ist und welche Umstände berücksichtigt werden dürfen, hatte sich der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28.09.2011 zu beschäftigen. Da die Anpassung nur nach einer Abrechnung verlangt werden kann, ist Hauptanknüpfungspunkt die zuletzt vom Vermieter erstellte Betriebskostenabrechnung. Aus dieser ergibt sich mit 1/12 des geschuldeten Jahresbetrags die angemessene monatliche Vorauszahlung für das Folgejahr. Denn die Entwicklung der Betriebskosten im vorangegangenen Jahr rechtfertigt eine Prognose über die zu erwartende Höhe der Betriebskosten im Folgejahr.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs dürfen aber auch andere Gesichtspunkte berücksichtigt werden, die sich in der letzten Abrechnung noch nicht ausgewirkt haben und aus denen sich ergibt, dass die Betriebskosten des laufenden Jahres voraussichtlich höher oder niedriger sein werden. Dies kann z.B. eine einschneidende Änderung der Anzahl der Hausbewohner sein, die sich im vergangenen Jahr noch nicht oder nur für einen kurzen Zeitraum ausgewirkt hat. Berücksichtigt werden dürfen auch bereits bekannte konkrete Preissteigerungen, wie etwa die Erhöhung des Wasserpreises oder der Versicherungsprämien. Unzulässig ist aber ein abstrakter Sicherheitszuschlag von z.B. 10 % zum Ausgleich allgemein möglicher Preissteigerungen. Voraussetzung ist also, dass hinsichtlich bestimmter Betriebskosten Preissteigerungen konkret zu erwarten sind. Dies darf dann in die Berechnung der Vorauszahlungen einbezogen werden, allerdings nur unter Berücksichtigung des Verhältnisses der betreffenden Betriebskosten zu den Gesamtbetriebskosten.

Keine Rolle spielt weiterhin, zu welchem Zeitpunkt die Anpassung erfolgt. Es bleibt auch dann beim Grundsatz „zu erwartender Betriebskostenjahresbetrag geteilt durch 12“ wenn sich die Erhöhung bzw. Verringerung in Folge der späten Erstellung der Abrechnung nur noch auf einige wenige Monate des restlichen Jahres auswirkt. Die Anpassung gilt mit sofortiger Wirkung für die Zukunft, so dass der Mieter den geänderten Betrag zum nächsten Monatsersten zusammen mit der laufenden Miete überweisen muss. Das Gesetz gesteht dem Mieter hier keine Überlegungszeit zu. Eine rückwirkende Änderung zum Jahresbeginn ist nicht möglich.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789

Weißenburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)