

## **Betriebskostenvorauszahlungen erhöhen – das müssen Vermieter beachten**

Die Energiekosten steigen seit Monaten. Selten sind sie in dieser Höhe in Vorauszahlungen der Betriebskosten einkalkuliert. Da liegt es nahe, dass Vermieter die Nebenkosten erhöhen wollen. Das Gesetz macht dazu jedoch genaue Vorgaben. Darauf weist der VDIV Deutschland hin.

Generell ist eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nur dann möglich, wenn der Mietvertrag keine Klausel enthält, die eine Anpassung der Vorauszahlung ausschließt. Außerdem muss eine Betriebskostenabrechnung vorliegen, die sowohl formell als auch inhaltlich den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Gemäß § 560 BGB kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter nach einer Abrechnung eine Anpassung „auf eine angemessene Höhe“ vornehmen. Die Erklärung muss in Textform erfolgen. Es ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Zur Höhe einer angemessenen Vorauszahlung hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28. September 2011 (Az VIII ZR 294/10) entschieden: Berechnungsgrundlage ist die letzte vorliegende Betriebskostenabrechnung. Als angemessener Vorauszahlungsbetrag wird ein Zwölftel des geschuldeten Jahresbetrages erachtet, so dass eine Erhöhung um ein Zwölftel der Nachzahlungen angemessen ist. Es kommt jedoch auch eine Anpassung in Betracht, die von dieser Berechnung abweicht, indem beispielsweise konkret zu erwartende Kostensteigerungen berücksichtigt werden. Dieser enge Rahmen gilt jedoch nur für einseitig erklärte Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen. Vermieter und Mieter können stets auch unterjährig einvernehmlich eine Anpassung vereinbaren. Diese kann dann zum Folgemonat erfolgen. Um späteren Streit zu vermeiden, sollte eine solche Vereinbarung immer schriftlich getroffen werden.