

Betriebskostenvorschuss anpassen

Vermieter haben grundsätzlich die Möglichkeit, die vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe anzupassen. Dieser in § 560 Abs. 4 BGB geregelte Anspruch folgt dem Grundgedanken, dass die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten weitgehend decken sollen. Insoweit ist anerkannt, dass eine Anpassung der Vorauszahlung auf Grundlage der letzten Abrechnung ohne weitere Angabe von Gründen zulässig ist.

Umstritten ist jedoch die Frage, ob zusätzlich ein Sicherheitszuschlag für allgemeine Kostensteigerungen bis zu 10 % zulässig ist. In der mietrechtlichen Literatur wird dieses vielfach für zulässig gehalten. Das Amtsgericht Schöneberg hat diesen Sicherheitszuschlag mit Urteil vom 14. Oktober 2009 für unzulässig erklärt. Das Landgericht Berlin hat diese Entscheidung am 10. August 2010 (AZ 63 S6 22/09) bestätigt. Als Begründung wird angeführt, dass Mieter keine Möglichkeit haben, die Angemessenheit dieses Sicherheitszuschlages zu beurteilen, da ihnen in aller Regel nur die Abrechnung für den abgelaufenen Zeitraum vorliegt. Da die Revision zum BGH zugelassen worden ist, dürfte demnächst mit einer höchstrichterlichen Entscheidung zu rechnen sein. **H + G Göttingen e. V.** empfiehlt seinen Mitgliedern daher bei Ansatz eines Sicherheitszuschlages diesen anhand tatsächlicher Kostensteigerungen im Einzelnen zu begründen.

Rechtsanwalt Uwe Witting
Justiziar H + G Göttingen e.V.