

Bundesgerichtshof, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 294/10
Entscheidung zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen in Bezug auf den Sicherheitszuschlag

Der Bundesgerichtshof hat am 28.09.2011 eine Entscheidung zur zulässigen Höhe der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen getroffen.¹

Die Regelung des § 560 Abs. 4 BGB ermöglicht den Mietvertragsparteien, eine einseitige Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in diesem Zusammenhang klargestellt, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB sei, wenn auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abgestellt würde. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen sei dabei die letzte Betriebskostenabrechnung. Üblich war bislang auch, eine gleichzeitige Anpassung im Hinblick auf zu erwartende Kostensteigerungen in Form eines Sicherheitszuschlags vorzunehmen. Dieser wurde regelmäßig auf 10 % veranschlagt.

Der BGH hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass *indes kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerungen für einzelne Betriebskosten gerechtfertigten "Sicherheitszuschlag" von 10 % bestehe.*

Dies hat im Ergebnis zur Folge, dass der Vermieter bei der Anpassung der Vorauszahlungen in Bezug auf zu erwartende künftige Entwicklungen der Betriebskosten, den Nachweis für eine konkrete zu erwartende Kostensteigerung führen muss. Das Problem wird indes auch sein, die Höhe der vorzunehmenden Anpassung konkret zu belegen.

Ohne eine solche Pauschalisierung wird es in jedem Fall schwerer, mit Ablauf des Jahres ein möglichst ausgeglichenes Abrechnungsergebnis zu erzielen.

Rechtsanwalt Martin Goege LL.M., Fachanwalt für Verwaltungsrecht

¹Mitteilung Nr. 148/2011 vom 28.09.2011 der Pressestelle des Bundesgerichtshofs