

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 148/2011

Bundesgerichtshof zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur zulässigen Höhe der Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen getroffen.

Die Kläger sind Mieter, die Beklagte ist Vermieterin einer Wohnung in Berlin. Mit Schreiben vom 6. März 2009 rechnete die Beklagte über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergab sich eine Nachforderung zu Gunsten der Vermieterin. Die Beklagte verlangte zugleich eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen. Deren Höhe ermittelte sie, indem sie neben dem Ergebnis der Betriebskostenabrechnung (geteilt durch 12 Monate) einen Sicherheitszuschlag von 10 % auf die bisher ermittelten Kosten ansetzte. Die Kläger sind der Erhöhung der Vorauszahlungen in Höhe des geforderten Sicherheitszuschlages entgegengetreten. Ihre insoweit erhobene negative Feststellungsklage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Die dagegen gerichtete Revision der Vermieterin hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seiner Entscheidung klargestellt, dass eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur dann angemessen im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB ist, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei die letzte Betriebskostenabrechnung. Allerdings kann bei der Anpassung auch eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden. Indes besteht kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerungen für einzelne Betriebskosten gerechtfertigten "Sicherheitszuschlag" von 10 %.

*** § 560 BGB: Veränderungen von Betriebskosten**

....

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

...

Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 294/10

LG Berlin, Urteil vom 10. August 2010 - 63 S 622/09

AG Schöneberg, Urteil vom 14. Oktober 2009 – 12 C 314/09;

Karlsruhe, den 28. September 2011

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501