

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Ausgangslage:

Soweit der Mieter nicht direkt mit dem Energieversorger abrechnet, zahlt der Mieter noch Betriebskostenvorauszahlungen auf die Energiekosten auf dem Niveau vor der Preisexplosion.

Selbst wenn bei der nächsten Betriebskostenabrechnung eine Erhöhung der Vorauszahlungen dergestalt erfolgt, dass die monatliche Vorauszahlung um ein Zwölftel der Nachzahlung angehoben wird, so deckt diese Erhöhung der Vorauszahlungen nur die bis dahin eingetretene Preissteigerung ab.

Auch kurz vor dem Abrechnungsstichtag eingetretene Preissteigerungen werden dabei nur sehr unzureichend in der Erhöhung der Vorauszahlungen abgebildet.

Rechtslage beim preisfreien Wohnraum:

Nach § 560 Abs. 4 BGB hat jede Mietvertragspartei das Recht, "nach einer Abrechnung" durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.

Rechtslage beim Gewerbemietvertrag:

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes ist die Bestimmung der Höhe der zu leistenden Vorauszahlungen nach billigem Ermessen zu treffen (vgl. § 315 BGB).

Der Vermieter von Gewerberaum hat es hier also viel besser als der Vermieter von Wohnraum.

Gleichwohl ist Vermietern von Gewerberäumen zu empfehlen, bei neuen Vertragsschlüssen darauf zu achten, dass bei drastischen Steigerungen bei den Betriebskosten eine rasche Anhebung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten erfolgen kann.

Zeitpunkt der Anpassung beim Wohnraum:

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Es ist zu empfehlen, die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht zusammen mit der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen. Zum einen ist dies atmosphärisch nicht geschickt, zum anderen ist die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen tatsächlich neu zu berechnen, wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung berechtigterweise beanstanden sollte.

unterjährige Anpassung möglich?

Es ist nicht möglich, unterjährig eine weitere Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen. Denn § 560 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass der Anhebung der Vorauszahlung eine Abrechnung vorangegangen ist. Hieran würde es dann fehlen.

Zwar gibt es Stimmen unter dem Eindruck der Energiekrise, die dieses Prinzip aufweichen. Es kann jedoch zu teuren Komplikationen kommen, wenn ein Gericht dieser Meinung dann nicht folgt. Ich halte diese Vorgehensweise daher vorerst für nicht empfehlenswert.

Einbeziehung feststehender Preissteigerungen?

Gangbar ist der Weg, dass die bis zum Zeitpunkt der Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen eingetretenen Preissteigerungen bei den Energieversorgern mit in die Erhöhung einberechnet werden:

Diese Meinung stützt sich auf den Sinn und Zweck der Betriebskostenvorauszahlungen, dass nämlich eine Höhe an Vorauszahlungen angesetzt wird, die vermutlich ungefähr die tatsächlichen Kosten decken wird.

Ausgangspunkt der Anhebung der Vorauszahlungen ist stets der Verbrauch bis zur letzten Abrechnung.

Der BGH hat einmal formuliert, dass "Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen" die Betriebskostenabrechnung ist. Sie hindere jedoch nicht die Berücksichtigung anderer "bereits eingetretene oder noch eintretender Umstände, von denen im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden" (vgl. BGH NZM 2011, 880 Rn. 15).

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop

Recht

17.04.2023

Das bedeutet, dass bei der Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen kein pauschaler Sicherheitszuschlag eingepreist wird, sondern dass aufgrund des Verbrauches des abgelaufenen Abrechnungszeitraums unter Zugrundelegung der aktuellen Energiepreise und bereits betragsmäßig feststehender zukünftiger Preiserhöhungen eine deutlich höhere Steigerung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen kann als wenn die Vorauszahlungen um ein Zwölftel der Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung angehoben werden.

Dies ist für mich der im Moment sicherste und praktikabelste Weg.

Mit dieser Vorgehensweise ist übrigens auch den Mietern geholfen: Zwar federt diese Anhebung nicht etwaige Preissteigerung im laufenden Jahr ab, aber der Energieverbrauch kann auf Basis des letzten oder bereits angekündigten Preiserhöhung berechnet werden, und den Mietern werden so unliebsame Überraschungen in Form einer gewaltigen Nachzahlung erspart.