



Nebenkostenvorauszahlungen

Anpassungsrecht des Vermieters für Nebenkostenvorauszahlungen

BGH, Urteil vom 05.02.2014 - XII ZR 65/13 - Der BGH hat entschieden, dass es keinen rechtlichen Bedenken begegnet, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf. Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 S. 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 S. 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.

Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen ist auch bei verspäteter Abrechnung möglich

Die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist steht einer Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht entgegen.
(BGH, Urteil vom 16.06.2010)

Zu niedrige Betriebskostenvorauszahlung

Bei Abschluss eines Mietvertrags dürfen Vermieter Betriebskosten viel zu niedrig ansetzen, sagt der BGH. Was scheinbar zum Nachteil der Vermieter ist, stellt in Wirklichkeit ein Lockvogelangebot dar, denn die gesamten Wohnkosten erscheinen niedriger als sie sind. Die erste Betriebskostenabrechnung macht es drastisch deutlich.

(BGH, Urteil vom 11.02.2004 - VIII ZR 195/03)