

## Zum Thema: Zu geringer Betriebskosten- vorschuss



*Martina Westner*  
*Rechtsanwältin*

**Nach Erstellung der ersten Abrechnung nach Vermietung, ergibt sich für meinen Mieter eine Nachzahlung in Höhe des doppelten Betrags der geleisteten Vorschüsse. Mein Mieter meint nun ich hätte pflichtwidrig zu geringe Vorschüsse angesetzt und will die Nachzahlung nicht leisten! Hat mein Mieter Recht, will Frau Lücke wissen.**

**Antwort:** Das Gesetz bestimmt in § 556 Abs. 2 BGB, dass Vorauszahlungen für Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen. Überhöhte Vorauszahlungen sind daher insoweit unwirksam, als sie die Angemessenheitsgrenze überschreiten. Die Höhe hat sich nach den zu erwartenden Kosten für die Wohnung zu richten. Vorliegend geht es jedoch um den Fall, dass die Vorauszahlungen nicht zu hoch, sondern zu niedrig angesetzt wurden. Der BGH hat hierzu bereits im Jahre 2004 Stellung bezogen und entschieden, dass ein Vermieter nicht verpflichtet ist, Vorauszahlungen so zu kalkulieren, dass sie in etwa kostendeckend sind. Wichtig ist, dass der Mieter vertraglich verpflichtet ist, Betriebskosten zu zahlen, die Parteien können aber von der Vereinbarung von Vorschüssen gänzlich absehen. Der Begriff Vorauszahlungen besagt nur, dass diese dem Mieter im Rahmen der Abrechnung gutzubringen sind, nicht aber, dass die Summe der Vorschüsse den Rechnungsbetrag annähernd deckt (BGH v. 11.2.2004, VIII ZR 195/03). Nur bei Vorliegen besonderer Umstände liegt eine Pflichtverletzung durch den Vermieter vor, wenn er z.B. die Angemessenheit der Vorschüsse ausdrücklich zugesichert oder durch absichtlich zu niedrig ange-setzte Vorschüsse den Mieter zum Abschluss des Mietvertrages veranlasst hat. In einer aktuellen Entscheidung des LG Berlin (29.10.2018, 65 T 106/18) wurde diese Auffassung bestätigt, wonach auch bei bewusst zu niedrig angesetzten Vorschüssen kein Schaden des Mieters vorliegt, da die Kosten ohnehin in dieser Höhe angefallen wären. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Interessent darauf hingewiesen hat, keine höheren Kosten zahlen zu können, als die vereinbarten.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

