

Gericht:	AG Brandenburg
Entscheidungsdatum:	05.06.2025
Aktenzeichen:	30 C 17/24
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2025, 235-236
Norm:	§ 256 ZPO
Zitiervorschlag:	MietRB 2025, 235-236

Titelzeile

Betriebskostenvorauszahlungen: einseitige Erhöhung bei nur angekündigten Preissteigerungen?

ZPO § 256

Leitsatz

Der Vermieter von Gewerberäumen hat kein gesetzliches Recht zur einseitigen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen. Ein solches kann aber vertraglich vereinbart werden, auch mittels Vermieter-AGB. Das Erhöhungsrecht des Vermieters bezieht sich dann aber nur auf Mehrbelastungen, die bereits entstanden sind; es erstreckt sich nicht auf nur angekündigte Preissteigerungen.

Das Problem Vermietet ist ein Ladenlokal in Brandenburg. Die Mieterin hat auf die Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Ferner ist im Mietvertrag geregelt: „Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen entsprechend anzupassen, wenn sich die Betriebskosten erhöhen“. Mit Schreiben vom 30.12.2022 rechnete der Vermieter die Betriebskosten für das Jahr 2021 ab. Es ergibt sich ein Guthaben zugunsten der Mieterin i.H.v. 2.232,02 €. Mit der Abrechnung fordert der Vermieter von der Mieterin, dass sie ab Februar 2023 die von ihr zu leistende Vorauszahlung der Betriebskosten von 571,20 €/Monat um 238 €/Monat auf 809,20 €/Monat erhöht. Hintergrund: Der Vermieter erwartet eine Erhöhung der Betriebs- und Heizkosten sowie der Stromkosten aufgrund Rückkehr der Mieterin in den Vollbetrieb nach der COVID-19-Pandemie und aufgrund gestiegener Energiekosten. Die Mieterin zahlt die Erhöhung nicht, vielmehr lässt sie den Vermieter mit Schreiben vom 14.9.2023 auffordern, die Erhöhung bis zum 27.9.2023 zurückzunehmen. Mit Schreiben vom 29.12.2023 rechnet der Vermieter die Betriebskosten für das Jahr 2022 ab. Es ergibt sich wiederum ein Guthaben zugunsten der Mieterin i.H.v. 970,09 €. Der Mietvertrag endet am 31.12.2023.

Die Mieterin erhebt am 18.1.2024 Klage und begehrt die Feststellung, dass sie die geforderte Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nicht schuldet. Während des Rechtsstreits übersendet der Vermieter der Mieterin die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023. Diese weist eine Nachzahlung zu Lasten der Mieterin i.H.v. 650,64 € auf; die Mieterin leistet die Nachzahlung fristgerecht. Prozessual erklärt sie die Hauptsache für erledigt und beantragt, dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Der Vermieter widerspricht der Erledigungserklärung.

Die Entscheidung des Gerichts Das AG Brandenburg gibt der Mieterin Recht, stellt also die Erledigung der Hauptsache fest. Deren ursprünglicher Feststellungsantrag sei zulässig und begründet gewesen und habe sich nach Eintritt der Rechtshängigkeit erledigt.

Ein gesetzliches Recht zur einseitigen Änderung von Vorauszahlungen der Betriebskosten - wie bei Mietverhältnissen über Wohnraum gem. § 560 Abs. 4 BGB gegeben - bestehe bei einem Gewerberaummietvertragsverhältnis zwar nicht; ein solches könne aber vereinbart werden, und zwar wegen der Wertung des § 560 BGB auch in Vermieter-AGB. Allerdings habe nach der verwendeten Vertragsklausel eine Erhöhung der Vorauszahlung nicht erfolgen dürfen, da sich die insoweit (abgerechneten) Betriebskosten unstreitig gerade nicht erhöht hätten. Schon deshalb habe der Vermieter kein Recht zur Erhöhung der Vorauszahlungen gehabt.

Soweit der Vermieter die Erhöhung mit damals extrem gestiegenen Energiekosten („Gas knapp doppelt so hoch wie 2022 von ca. 7 ct. in 2022 auf ca. 12 ct. in 2023 und Strom ca. 22 ct. in 2022 auf 37,79 ct. in 2023“) begründe, sei dies unerheblich. Das Erhöhungsrecht beziehe sich nämlich nur auf Mehrbelastungen, die dem Vermieter bereits entstanden seien; es erstrecke sich also nicht auf angekündigte Kostensteigerungen (Verweis auf *Langenberg/Zehlele*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, C., Rz. 24). Darüber hinaus meldet das Gericht Zweifel an der Wirksamkeit der konkreten vertraglichen Klausel über die Erhöhung der Vorauszahlungen an. Die Wirksamkeit einer derartigen Klausel in Vermieter-AGB setze gem. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB nämlich voraus, dass der Mieter auch die Herabsetzung der Vorauszahlung bei Vorliegen der Voraussetzungen verlangen könne (Verweis auf *Lehmann-Richter* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556 BGB Rz. 685). Das sehe die Klausel indes nicht vor, weswegen sie wohl als unwirksam anzusehen wäre.

- 235 -

MietRB 2025, 235-236

- 236 -

Der zulässige und begründete Feststellungsantrag der Mieterin habe sich mit der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses zum 31.12.2023 erledigt.

Konsequenzen für die Praxis Das Ergebnis des Gerichts überzeugt. Bei der Begründung fällt auf, dass (auch) Selbstverständlichkeiten mit einer irritierenden Vielzahl von Belegen garniert werden.

Beraterhinweis Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen kann durchaus vernünftig sein, wenn künftige Preissteigerungen angekündigt oder wahrscheinlich sind. Das sollte aber im Einvernehmen mit dem Mieter geschehen.

Erwogen wird, ob sich ausnahmsweise aus § 313 Abs. 1 BGB ein weitergehendes Erhöhungsrecht des Vermieters ableiten lässt, und zwar dann, wenn es überraschend zu krassen Preissteigerungen kommt (vgl. *Langenberg/Zehlele*, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, E., Rz. 38; *Lehmann-Richter* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 556 BGB Rz. 57a).

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de