

Brunata Minol informiert

Vorauszahlungen für Heizkosten anpassen

Wie lassen sich hohe Nachzahlungen durch drastisch gestiegene Energiepreise bei der Jahresabrechnung bestmöglich eindämmen?

Kurz und knapp

Um hohe Nachzahlungen mit der Jahresabrechnung zu vermeiden, ist es zweckmäßig, die zwischen Vermietern und Mietern vereinbarten monatlichen Abschlagszahlungen für Heiz- und Warmwasserkosten anzupassen. Rechtlich ist das unproblematisch möglich.

Beim Blick auf die Preise an der Tankstelle ist jedem klar, dass die Energiekosten in den letzten Monaten regelrecht explodierten. Wer im Einfamilienhaus seinen Heizöltank füllen musste, zahlte nahezu den dreifachen Preis gegenüber dem Vorjahr. Als Eigentümer oder Mieter ist man von diesen Kostensteigerungen auch nicht verschont. Es dauert nur etwas länger, bis man die Auswirkungen zu spüren bekommt. Dass die bisherigen Vorauszahlungen nicht reichen, weiß eigentlich jeder, nur bei der Frage, wie man als Vermieter und Mieter damit umgehen sollte, herrscht einige Unsicherheit.

Anpassungen im Rahmen des Mietrechts im BGB

Gemäß § 556 BGB können Vermieter und Mieter vereinbaren, dass der Mieter zusätzlich zur Kaltmiete auch Nebenkosten zahlt und dafür Vorauszahlungen leistet. Beide Parteien müssen die vereinbarte Regelung im Mietvertrag festhalten. Nach § 556 Absatz 2 Satz 2 BGB dürfen Vorauszahlungen „nur in angemessener Höhe vereinbart werden“. Sollte die Höhe der angesetzten Vorauszahlung sich im Nachhinein als zu niedrig oder zu hoch erweisen, kann laut § 560 Absatz 4 BGB „jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen“. Der Zeitpunkt der Anpassung von Abschlagszahlungen muss nicht zeitgleich mit der letzten Jahresabrechnung der Heiz- und Betriebskosten sein.

BGH-Urteil zur Erhöhung der Vorauszahlungen bei besonderen Umständen

Der Bundesgerichtshof bestätigte 2011, dass die letzte Betriebskostenabrechnung die Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen ist. Das hindere aber nicht daran, andere – bereits eingetretene oder noch eintretende – Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden, zu berücksichtigen. Dabei sind aber keine "abstrakten" Sicherheitszuschläge, beispielsweise „in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten“, zulässig. Das Erhöhungsverlangen muss vielmehr konkret dargelegt werden (BGH, Urteil vom 28. September 2011, VIII ZR 294/10).

Begründung des Erhöhungsverlangens



Im Fall drastisch gestiegener Energiepreise ist bei einem Erhöhungsverlangen für Vorauszahlungen vom Vermieter deshalb anhand der anzunehmenden oder bereits bezahlten Energiekosten gegenüber dem Mieter vorzurechnen, wie sich die neuen erhöhten Vorauszahlungen errechnen. Bei mit Heizöl oder Pellets betriebenen Heizanlagen lassen sich die Preissteigerungen - zumindest zum aktuellen Zeitpunkt - aus Entwicklungsdiagrammen an vielen Stellen im Internet erfahren. Künftige Entwicklungen kann allerdings niemand zuverlässig vorhersagen. Bei Fernwärme und Erdgas sind die aktuellen Preisentwicklungen beim Versorger zu bekommen. Oft wurden Vermieter und Verwalter inzwischen aber vom Energielieferanten selbst schon über Preiserhöhungen informiert.

Interesse einer Nachzahlungsvermeidung bei Mietern

Aus Vermietersicht ist eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen begründbar. Doch Mieter haben typischerweise auch kein Interesse daran, mit der nächsten Endabrechnung der Heizkosten hunderte Euro nachzuzahlen. Den meisten ist es lieber, jetzt die monatlichen Vorauszahlungen anzupassen, um damit große Nachzahlungen zu vermeiden. In der Summe der zu erwartenden Energiekosten ändert das natürlich nichts, es ist aber leichter zu verschmerzen. Eine angemessene Vorauszahlungsanpassung nützt beiden, Mieter und Vermieter. Im Anschreiben an die Mieter mit dem Erhöhungsverlangen sollte dieser Aspekt deshalb erwähnt werden.

Minol Messtechnik

W. Lehmann GmbH & Co. KG | Nikolaus-Otto-Straße 25 | 70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon 0711 94 91 - 0 | Telefax 0711 94 91 - 238 | info@minol.com | www.minol.de

Vorgehensweise bei unterschiedlichen Voraussetzungen

Juristisch ist zu unterscheiden, ob mit einem Mieter bereits eine Abrechnung erfolgte, oder ob es sich um einen Erstmietler ohne Vorjahresabrechnung handelt.

Bestandsmieter

Wenn fürs Vorjahr bereits eine Schlußabrechnung erfolgte, ist § 556 BGB anzuwenden, weil auf Grundlage einer bestehenden Abrechnung entsprechende Anpassungen erfolgen können. In diesem Fall ist die letzte Abrechnung, plus der zu erwartenden Erhöhung durch gestiegene Energiepreise, die Basis für das Erhöhungsverlangen des Vermieters gegenüber dem Mieter.

Neuer Mieter

Gibt es keine Vorjahresabrechnung, ist ein Erhöhungsverlangen nach § 556 BGB nicht möglich, weil die Basis dafür fehlt. In diesem Fall ist eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zu empfehlen. Ist der Mieter damit nicht einverstanden, kann der Vermieter sein Erhöhungsverlangen allerdings nicht juristisch durchsetzen, zumindest nicht nach derzeitiger Rechtslage.

Stark gestiegene Energiepreise sind für Vermieter und Mieter gleichermaßen ärgerlich. Die monatlichen Vorauszahlungen so anzupassen, dass am Jahresende keine zu große Frustration auftritt, liegt im natürlichen Interesse beider Parteien. Die juristische Komplexität macht die Sache nicht einfacher. Wer aber ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern pflegt, wird Verständnis finden. Schließlich ist der Vermieter nicht für hohe Energiepreise verantwortlich zu machen und selbst ebenso davon betroffen.

Eine Möglichkeit, steigenden Energiepreisen mit eigenen Maßnahmen zu begegnen, sind Einsparungen durch sparsames Verbrauchsverhalten.

[Mehr dazu in unseren Tipps zum Heizkosten und Wasser sparen](#)

Quelle: www.minol.de/vorauszahlungen-fuer-heizkosten-anpassen.html - Stand vom: 26.04.2024