

Martin Magdziak
10713 Berlin

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 26.06.2008 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen, weil er dem Anliegen nicht entsprechen konnte.

Begründung

Der Petent fordert, § 556 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch dahingehend zu konkretisieren, dass Vorauszahlungen für Betriebskosten in Anlehnung an die tatsächlich bisher angefallenen Kosten kalkuliert werden.

Der Petent spricht eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 11. Februar 2004 (Az. VIII ZR 195/03) nach der die Vorauszahlungen für Nebenkosten die später anfallenden tatsächlichen Kosten erheblich unterschreiten dürften, an. Er fordert in diesem Zusammenhang zum Schutz der Mieter vor bewusst zu niedrig angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen eine gesetzliche Regelung, wonach nur in etwa kostendeckende Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart werden dürfen. Der Petent ist der Ansicht, dass anders als bei den Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, die stärker verbrauchsabhängig seien, der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen einfacher kalkulieren könne und nur tatsächlich angemessene Vorauszahlungen den Mieter vor überraschenden und sehr hohen Nachzahlungen schützen könne.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Vortrags des Petenten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Die öffentliche Petition wurde von 113 Mitzeichnern unterstützt. Zu ihr wurden im Internet 2 gültige Diskussionsbeiträge abgegeben.

Der Petitionsausschuss hat zu der Petition eine Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz eingeholt. Unter Einbeziehung der Stellungnahme lässt sich das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung wie folgt zusammenfassen:

Eine gesetzliche Regelung zur Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen gibt es bereits: Nach § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB dürfen nämlich Vorauszahlungen für Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden; eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Die Höhe der Vorauszahlungen ist grundsätzlich angemessen, wenn sie ungefähr den zu erwartenden tatsächlichen Kosten entspricht; dabei sind die Erfahrungswerte der letzten Abrechnungen zu Grunde zu legen. Stellt sich nach einer Abrechnung heraus, dass die Vorauszahlungen nicht den tatsächlich anfallenden Betriebskosten entsprechen, kann jede Vertragspartei gemäß § 560 Abs. 4 BGB eine entsprechende Anpassung vornehmen.

Wie vom Petenten zutreffend dargelegt, hält die überwiegende Mehrzahl der Gerichte die Vereinbarung von zu niedrigen Betriebskostenvorauszahlungen grundsätzlich zunächst für zulässig. Sie begründen dies mit dem Wesen der Betriebskostenvorauszahlung, bei der der Mieter grundsätzlich wisse, dass über die endgültige Höhe der Betriebskosten am Ende der Abrechnungsperiode abgerechnet werde. Die Mietvertragsparteien seien außerdem nicht verpflichtet, Vorauszahlungen zu vereinbaren, sondern könnten davon auch gänzlich absehen. Dem Mieter kann nach dieser Auffassung allerdings unter bestimmten Voraussetzungen ein Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter zustehen, wenn die Betriebskostenabrechnung die Höhe der Vorauszahlungen um ein Mehrfaches übersteigt. Das gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter bewusst falsche Angaben oder sogar Zusagen zur Höhe der Betriebskosten gemacht hat. Insofern kommt es ganz auf die Umstände des Einzelfalles an. Dies hat auch der Bundesgerichtshof in der vom Petenten angesprochenen Entscheidung aus dem Jahr 2004 ausdrücklich noch einmal bestätigt.

Vor diesem Hintergrund vermag der Petitionsausschuss keinen gesetzlichen Handlungsbedarf im Sinne der vom Petenten geforderten Regelung zu erkennen, selbst wenn nicht alle sich im Einzelfall stellenden Fragen gesetzlich geregelt sind. Der Mieter ist angesichts der dargestellten Rechtslage vor betrügerischem Verhalten des Vermieters ausreichend geschützt. Außerdem gibt der Ausschuss zu bedenken, dass es in erster Linie die Parteien in der Hand haben, sich im Rahmen der Ver-

tragsverhandlungen über die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen zu verständigen. Die Mietvertragsparteien mögen im Übrigen aus höchst unterschiedlichen Gründen heraus niedrige Vorauszahlungsvereinbarungen eingehen. So ist es im Einzelfall beispielsweise durchaus auch vorstellbar, dass es Mieter gibt, die sich „sehenden Auges“ darauf einlassen, etwa weil sie auf diese Weise einen kurzfristigen Liquiditätsengpass überbrücken können. Schließlich weist der Ausschuss noch daraufhin, dass auch die Gefahr des Missbrauchs bestehen könnte, wenn der Mieter bei einer nicht kostendeckenden Vorauszahlung durch einen besonders hohen Verbrauch die Betriebskosten nach oben treiben und er der auf diese Weise entstandenen Nachzahlungspflicht entgehen könnte.

Der Petitionsausschuss kann das Anliegen des Petenten aus den oben genannten Gründen nicht unterstützen. Er empfiehlt, das Petitionsverfahren abzuschließen.