

Vermieter dürfen Betriebskosten nicht willkürlich erhöhen

Gewerbemietrecht. Auch im Gewerbe gibt es für die Erhebung und Erhöhung von Vorauszahlungen auf die Betriebskosten Grenzen. Es zählen die realen Mehrkosten. Klauseln dürfen einen Vermieter nicht einseitig begünstigen.

AG Brandenburg, Urteil vom 6. Juni 2025, Az. 30 C 17/24

Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Klägerin hatte ein Ladenlokal gemietet. Der Mietvertrag enthielt Regelungen zur Erhebung von Betriebskosten. Insbesondere sollten Vorauszahlungen bei Erhöhung der tatsächlich anfallenden Betriebskosten angepasst werden können und eine rückwirkende Geltendmachung erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen möglich sein. Mit Hinweis auf steigende

Energiekosten verlangte der Vermieter ab 2023 jeden Monat rund 240 Euro mehr. Die vorherige Betriebskostenabrechnung wies ein Guthaben für die Mieterin aus. Sie verweigerte die erhöhte Vorauszahlung. Das Gericht hatte mit einer Kostenentscheidung über die Zulässigkeit der Erhebung und Erhöhung bestimmter Betriebskosten zu entscheiden.

DIE FOLGEN

Anders als bei Wohnraummietverhältnissen besteht bei gewerblichen Mietverhältnissen kein gesetzliches Recht, Vorauszahlungen auf Betriebskosten einseitig zu ändern. Allerdings kann ein solches Recht im Gewerbe vereinbart werden; dies auch in Vermieter-AGB, das heißt, in vorformulierten Vertragsbedingungen des Vermieters zur mehrfachen Verwendung. Die gegenständliche Klausel im entschiedenen Fall zur Erhöhung der Betriebskosten wurde aufgrund eines AGB-Rechtsver-

stoßes allerdings als unwirksam angesehen. Sie ist unangemessen benachteiligend, weil die Klausel nur eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung vorsah. Umgekehrt war aber keine Herabsetzung bei niedrigeren Kosten beabsichtigt. Dadurch würde der Vermieter ein zinsloses Darlehen erhalten und der Mieter benachteiligt. Der Streit erledigte sich, weil der Vermieter eine endgültige Abrechnung auf Basis der realen Kosten erstellte.

WAS IST ZU TUN?

In gewerblichen Mietverträgen sind über das Gesetz hinausgehende Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Erhebung, Abrechnung und Anpassung von Betriebskosten möglich. Auch in AGB, die vom Vermieter gestellt wurden, sind grundsätzlich vom Gesetz abweichende, vermietergünstige Regelungen zulässig. Diese müssen aber klar, verständlich und bestimmt formuliert sein. Sie dürfen den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Es sollte darauf geachtet werden, dass die AGB nicht übermäßig vermietet-

freundlich ausgestaltet sind. Beispielsweise sollte eine Klausel zur Anpassung von Betriebskosten nicht nur Erhöhungs-, sondern auch Herabsetzungsmöglichkeiten vorsehen. Eine Anpassungsmöglichkeit mit Wirkung für die Vergangenheit ist risikobehaftet, wenn damit keine Anpassung auf Grundlage des Ergebnisses der Betriebskostenabrechnung – und damit auf Basis der angefallenen Betriebskosten – erfolgt.

(redigiert von Monika Hillemacher)