


**Gericht:** AG Hamburg  
**Entscheidungsdatum:** 27.06.2022  
**Aktenzeichen:** 49 C 13/22  
**ECLI:** ECLI:DE:AGHH:2022:0627.49C13.22.00  
**Dokumenttyp:** Urteil  
**Quelle:**   
**Normen:** § 535 Abs 2 BGB, § 556 BGB, § 560 Abs 4 BGB, § 2 BetrKV

---

## Voraussetzungen einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung

### Orientierungssatz

1. Nach Eintritt der Abrechnungsreife können Betriebskostenvorauszahlungen nicht mehr geltend gemacht werden. Zahlt der Mieter einen Teil der Betriebskostenvorauszahlungen nicht, weil er diese nach § 560 Abs. 4 BGB durch Erklärung gegenüber dem Vermieter reduziert hat, ist dies bei der insoweit allein zulässigen Abrechnung nach den Ist-Vorauszahlungen zu berücksichtigen.(Rn.5)
2. Eine Erhöhung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB kann nicht auf etwaig zu erwartende Kostensteigerungen gestützt werden, sondern nur auf das Abrechnungsergebnis.(Rn.7)
3. Allerdings können die Vertragsparteien wirksam auch formularvertraglich ein beiderseitiges Anpassungsrecht der Betriebskostenhöhe durch zugangsbedürftige Erklärung bei Kostenänderungen aufgrund von geänderten Bezugspreisen vereinbaren.(Rn.7)
4. Im Rahmen der Anpassung nach § 560 Abs. 4 BGB ist auch die mietvertragliche Umlagevereinbarung zu berücksichtigen. Kosten die materiell fehlerhaft auf den Mieter umgelegt wurden, weil es an einer mietvertraglichen Umlagevereinbarung fehlt, vermögen eine Erhöhung nicht zu begründen. Entsprechendes gilt, soweit die Abrechnung formell unwirksam ist.(Rn.8)

### Verfahrensgang

vorgehend AG Hamburg, 9. März 2022, 49 C 13/22

### Tenor

1. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Hamburg vom 09.03.2022 zur Geschäfts-Nr.: 49 C 13/22 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen mit Ausnahme der Kosten der Säumnis, die die Beklagte zu tragen hat.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Beschluss:

Der Streitwert wird festgesetzt auf 423,45 €.

### Tatbestand

- 1 (ohne Tatbestand gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO)

## Entscheidungsgründe

- 2 Die zulässige Klage ist nicht begründet.
- 3 Ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung von monatlich 9,41 € von März 2018 bis einschließlich November 2021 besteht nach § 535 Abs. 2 BGB nicht.
- 4 Einem Anspruch steht, soweit Abrechnungsreife nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eingetreten ist, bereits entgegen, dass es sich um die Nichtleistung von Betriebskostenvorauszahlungen handelt, wie die Beklagte mit Schreiben des Mietervereines vom 23.05.2018 (Bl. 62 d.A.) deutlich gemacht hat. Zahlt der Mieter insoweit Kraft ausdrücklicher Tilgungsbestimmung einen Teil der Betriebskostenvorauszahlungen nicht, und so nicht anders ist die Erklärung der Beklagten nach den §§ 133, 157 BGB zu verstehen, steht einer Verrechnung der Zahlung vorrangig auf die offenen Betriebskostenvorauszahlungen die anderweitige Tilgungsbestimmung der Beklagten entgegen.
- 5 Mit dem Eintritt der Abrechnungsreife, die für das Jahr 2018 am 31.12.2019, für das Jahr 2019 am 31.12.2020 und für das Jahr 2020 am 31.12.2021 eingetreten ist, vermag die Klägerin Nebenkostenvorauszahlungen aufgrund des Eintrittes der Abrechnungsreife nicht mehr zu verlangen. Die Klägerin hätte die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen in den Abrechnungen zu Grunde legen müssen (vgl. BGH GE 2011, 814; BGH NZM 2009, 906; LG Berlin GE 2018, 330; LG Berlin GE 2013, 421; LG Aachen WuM 2016, 289; LG Bonn NZM 2014, 307; LG Krefeld ZMR 2011, 641).
- 6 Aber auch für die Monate Januar 2021 bis November 2021 steht der Klägerin ein Anspruch auf erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen nicht zu, da es insoweit an einer wirksamen Erhöhungserklärung nach § 560 Abs. 4 BGB fehlt. Aus der als Anlage K 5 eingereichten Abrechnung des Jahres 2018 ergibt sich insoweit eine Nachforderung in Höhe von 11,52 € bei einer gleichzeitigen Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung von 75,60 € auf 121,00 €, d.h. eine Änderung um 45,40 €. Begründet wird dies mit einer nicht näher spezifizierten erwarteten Kostensteigerung.
- 7 Die entsprechende Erklärung genügt jedoch nicht den Anforderungen des § 560 Abs. 4 BGB, da dieser ausdrücklich auf das Ergebnis einer Betriebskostenabrechnung abstellt. Allerdings können die Vertragsparteien wirksam auch formularvertraglich ein beiderseitiges Anpassungsrecht der Betriebskostenhöhe durch zugangsbedürftige Erklärung bei Kostenänderungen aufgrund von geänderten Bezugspreisen vereinbaren (vgl. Langenberg/ Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl. 2019, E 35 f.). Insoweit kommt es darauf an, ob sich der Vermieter auch bei entsprechenden Kostensteigerungen eine Erhöhung der Vorauszahlung mietvertraglich zusätzlich vorbehalten hat, was hier jedoch nicht dargelegt worden ist. Zudem sind von der Klägerin die entsprechenden Kostensteigerungen in keiner Weise dargelegt worden sind, so dass es letztlich auf die Frage der vertraglichen Vereinbarung nicht ankommt.
- 8 Soweit die Nachforderung von 11,52 € eine Nachzahlung ergeben sollte, vermag jedoch auch hierauf eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB nicht gestützt zu werden, da zum einen die Abrechnung hinsichtlich der Stromkosten formell unwirksam ist, zum anderen aber auch diverse sonstigen Betriebskosten umgelegt werden, bei denen es, jedenfalls nach Durchsicht des Mietvertrages, der hier eingereicht wurde, an einer entsprechenden Umlagevereinbarung fehlt. Eine wie auch immer gear-

tete Berechtigung der Klägerin zur Anhebung der Betriebskostenvorauszahlung besteht daher auch für 2021 nicht.

- 9 Aus den genannten Gründen besteht jedenfalls kein entsprechender Zinsanspruch.
- 10 Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 91 Abs. 1, 345 ZPO, die Vollstreckbarkeitsentscheidung aus den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.
- 11 Der Streitwert ergibt sich aus der Höhe der Klageforderungen in der Hauptsache.