



**Liebe Mitmieterinnen und Mitmieter,**

**Mieterinnen und Mieter sind mit Bezug auf die Information der WBM zu möglichen Vorauszahlungen bei den Heizkosten mit Fragen dazu an den Mieterbeirat herangetreten. Zur Beantwortung dieser Fragen verweist der Mieterbeirat auf den beiliegenden Artikel aus der Zeitschrift des Berliner Mietervereins.**

**Der Mieterbeirat**

## **Anpassung der Vorauszahlungen für Heizkosten**

<https://www.berliner-mieterverein.de/aktuelle-mietrechts-tipps/anpassung-der-vorauszahlungen-fuer-heizkosten.htm>

**Viele Mieterinnen und Mieter erhalten derzeit Post von ihrem Vermieter, mit der wegen der stark gestiegenen Energiepreise die Vorauszahlungen für die Heizkosten erhöht werden.**

**Ist das zulässig?**

**Zu unterscheiden ist die Anpassung der Vorauszahlungen von einer Mieterhöhung der Nettokaltmiete. Während die Erhöhung der Nettokaltmiete begründet werden und als Zustimmungsvorgang formuliert werden muss, ist dies bei der Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten nicht der Fall.**

**Denn gemäß § 560 Abs. 4 BGB dürfen sowohl Vermieter als auch Mieter nach einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen in angemessener Höhe anpassen. Die Anpassung bedarf der Textform.**

**Die Anpassung sollte also im Zusammenhang mit einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung stehen.**



**Unschädlich ist, wenn die letzte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung bereits einige Monate her ist, erforderlich ist lediglich ein tatsächlicher Bezug zu der Abrechnung.**

**Weist die letzte Betriebskostenabrechnung ein Guthaben aus, können Mieter eine Reduzierung ihrer Vorauszahlungen fordern. Ergibt die letzte Betriebs- oder Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung, kann hingegen der Vermieter eine Erhöhung der Vorauszahlungen fordern. Bei der Höhe der Anpassung werden die Höhe der Nachforderung der letzten Abrechnung sowie die zukünftige Preisentwicklung berücksichtigt.**

**Da wegen der gestiegenen Energiepreise insbesondere bei den Heizkosten in der nächsten Heizkostenabrechnung mit hohen Nachforderungen zu rechnen ist, kann eine angemessene Erhöhung der Vorauszahlungen insofern für Mieter von Vorteil sein, als dass die Nachforderung bei der nächsten Abrechnung nicht ganz so hoch ausfällt. Denn die geleisteten Vorauszahlungen müssen bei der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden.**

***Vor diesem Hintergrund ist die Anpassung der Vorauszahlungen grundsätzlich zulässig.***

**MieterMagazin,  
Ausgabe Oktober 2022**