

RiOLG Dirk Both, Rostock

Die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen

I. Einführung

1. Gesetzliche Grundlagen

Gem. § 535 BGB hat der Vermieter nicht nur die Pflicht, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache einzuräumen und die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, sondern er hat auch die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen. Zu diesen gehören auch die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Betriebskostenverordnung (beispielhaft Lattka, ZMR 2008, 929).

In aller Regel will der Vermieter diese Kosten, die ihm keinerlei Nutzen bringen, nicht tragen. Daher sieht § 556 Abs. 1 BGB für den freifinanzierten Wohnraum ausdrücklich vor, dass die Parteien im Mietvertrag vereinbaren können, dass der Mieter die Betriebskosten tragen soll, die ihrem Umfang nach auf den Betriebskostenkatalog der Betriebskostenverordnung begrenzt sind.

Übernimmt der Mieter die Betriebskostenlast, bedeutet dies nicht, dass er Direktverträge mit Ver- und Entsorgern schließt und gegenüber der öffentlichen Hand zum Gebührenbescheid-Adressaten wird. Vielmehr fallen die Betriebskosten weiterhin beim Vermieter an und er muss diese dem Mieter weiter berechnen. Allerdings will der Vermieter in aller Regel nicht über längere Zeit gegenüber den Versorgern und Entsorgern sowie den Dienstleistern in Vorlage treten. Daher gibt § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB den Vertragsparteien die Möglichkeit, die Zahlung einer Betriebskostenvorauszahlung oder einer Betriebskostenpauschale zu vereinbaren. Haben die Parteien eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart, so muss der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB auch über die Betriebskosten abrechnen. Haben die Parteien im Vertrag eine Betriebskostenvorauszahlung nicht vorgesehen, soll aber der Mieter gleichwohl die Betriebskosten tragen, ist es Sache des Vermieters, ob er über diese, die er zunächst zu verauslagen hat, gem. § 259 BGB Rechnung legt oder sie dem Mieter nicht berechnet.

Haben die Parteien im Vertrag die Zahlung einer Betriebskostenvorauszahlung vorgesehen, muss diese gem. § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB angemessen sein. Insoweit greift die Vorschrift auf einen unbestimmten Rechtsbegriff zurück, der der Auslegung bedarf. Die Angemessenheit der Vorauszahlungen verlangt, dass sich diese an den tatsächlichen Betriebskosten orientiert. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Summe der Vorauszahlungen mit dem letztlich nach Abrechnung vom Mieter geschuldeten Betrag identisch sein muss. Mit der Betriebskostenvorauszahlung nämlich wird für den Mieter kein dahingehender Vertrauenstatbestand geschaffen, dass die Vorauszahlungen die tatsächlichen Betriebskosten auch decken (OLG Stuttgart, Beschl. v. 10.08.1982, REMiet 6/81, ZMR 1982, 366; Horst, Praxis des Mietrechts, 2. Aufl., Rn. 407).

Gleichwohl müssen sich die Vorauszahlungen in ihrer Gesamtsumme so gestalten, dass in Ansehung der zu erwartenden Betriebskosten weder ein übermäßiger Nachzahlungsbetrag zu Lasten des Mieters verbleibt noch der Mieter in unangemessen hohe Vorleistung geht (D. Both, in: Herrlein/Kandelhard, 3. Aufl., § 556 Rn. 57). Der BGH nun hat klargestellt, dass der Vermieter ohne besonderen Anlass nicht verpflichtet ist, die Höhe der Vorauszahlungen überschlägig so zu kalkulieren, dass sie jedenfalls in etwa kostendeckend sind. Auch besteht grundsätzlich keine Aufklärungspflicht über die Nichtdeckung und dass nicht im Einzelnen kalkuliert wurde, denn der Vermieter sei schon nicht verpflichtet, überhaupt Vorschüsse zu erheben. Etwas anderes könne sich nur dann ergeben, wenn der Vermieter die Angemessenheit der Vorschüsse zugesichert oder er den Mieter über die tatsächlichen Kosten getäuscht habe, um ihn zum Vertragsabschluss zu bewegen (BGH, Urt. v. 11.02.2004, VIII ZR 195/03, WuM 2004, 201; vgl. auch Both, Betriebskostenlexikon, 2. Aufl., Rn. 464). Hieraus folgt, dass die Betriebskostenvorauszahlungen nach § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB die Endabrechnung nicht nachhaltig übersteigen sollen, gleichwohl hinter dem Endbetrag in ihrer Summe zurückbleiben können (Horst, a.a.O.). Dieses Verständnis der Angemessenheit einer Vorauszahlung ist auf die Anpassungsmöglichkeit des § 560 Abs. 4 BGB zu übertragen, da auch diese auf eine angemessene Höhe erfolgen soll.

Soll der Mieter eine Betriebskostenvorauszahlung leisten, muss diese also zwischen den Parteien vertraglich vereinbart werden (Both in Herrlein/Kandelhard, § 556 Rn. 56). Dabei wird der Vorauszahlungsbetrag in einer bestimmten Geldhöhe festgelegt. Hiervon abweichend lässt es das LG Berlin (Urt. v. 18.12.2007, 63 S 50/07, GE 2008, 331) genügen, wenn die Parteien eine Vorauszahlungsverpflichtung in den Vertrag zwar nicht aufgenommen hatten, der Mieter jedoch Vorauszahlungen geleistet und der Vermieter diese in die Betriebskostenabrechnung über Jahre einbezogen hat. Liegen weitere Umstände, die den Willen der Parteien, eine solche Vereinbarung zu treffen, nahe liegend erscheinen lassen, nicht vor, dürfte dies mit der jüngsten Rechtsprechung des BGH zur stillschweigenden Einbeziehung von Betriebskosten nicht vereinbar sein (BGH, Urt. v. 10.10.2007, VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283 = NZM 2008, 81; BGH, Urt. v. 13.02.2008, VIII ZR 14/06, GE 2008, 534 = NZM 2008, 276; Langenberg, NJW 2008, 1269).

Handelt es sich um freifinanzierten Wohnraum, sind die Vertragsparteien nicht auf Dauer an diese Vereinbarung gebunden. Vielmehr haben sie gem. § 560 Abs. 4 BGB die Möglichkeit, die Betriebskostenvorauszahlung der tatsächlichen Entwicklung der Betriebskosten anzupassen. § 560 Abs. 4 lautet:

"Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen."

§ 560 Abs. 4 BGB findet mangels Verweisungsnorm in § 578 BGB auf Gewerberaummietverhältnisse keine Anwendung. Daher muss das Recht zur Anpassung der Vorauszahlung in Gewerberaummietverträgen geregelt werden. Sieht der Vertrag eine solche Anpassung nicht vor, verbleibt es bei der einmal vereinbarten

Vorauszahlungshöhe (Sonnenschein, NJW 1992, 265; Beyerle in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 2. Aufl., Kap. 11 Rn. 251; Fritz, Gewerberaummietrecht Rn. 134; Palandt/Weidenkaff, 68. Aufl., § 535 BGB Rn. 92; Blank in Blank/Börstinghaus, 3. Aufl., § 560 Rn. 38). Allerdings findet sich in der Literatur auch die Ansicht, dass die Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung auch die Vereinbarung impliziere, dass den Parteien ein Anpassungsrecht zustehen soll (Börstinghaus, PIG 62, 201; v. Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, Rn. 3932 ff; Blümmel, GE 2000, 1234; Kinne, GE 1990, 1175; Schultz in Bub/Treier, 3. Aufl., Rn. III 640). Überzeugende Gründe, hier stets zur ergänzenden Vertragsauslegung zu greifen, sind jedoch nicht ersichtlich. Da für die Gewerberaummietverhältnisse § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB und damit das Angemessenheitsgebot nicht gilt, gibt es keinen Grund, dass die Vorauszahlungen immer dem Abrechnungsergebnis angepasst werden müssen. Wenn der Gesetzgeber den Parteien eines Gewerberaummietvertrages gerade die Möglichkeit geben wollte, den Vertragsinhalt frei zu gestalten, ist es nicht Aufgabe der Literaten, diese durch vermeintlich gut gemeinte Auslegungen wieder einzuschränken.

2. Begriffsbestimmung und Abgrenzung zu Betriebskostenpauschalen

Die Möglichkeit, eine Betriebskostenvorauszahlung gem. § 560 Abs. 4 BGB anzupassen setzt natürlich voraus, dass eine Betriebskostenvorauszahlung überhaupt im Mietvertrag vorgesehen ist (Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 19; MüKo/Schmid, BGB, 5. Aufl., § 560 Rn. 28; Staudinger/Weytemeyer, BGB, 2006, § 560 Rn. 46). Ist eine Vorauszahlung nicht vereinbart, gibt § 560 Abs. 4 BGB nicht die Möglichkeit, diese erstmals in das Vertragsverhältnis einzuführen (MüKo/Schmid, § 560 Rn. 28). Das ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Norm, die nur eine Anpassung der Vorauszahlung vorsieht.

Abzugrenzen ist die Vorauszahlung schon gem. § 556 Abs. 2 Satz 1 BGB begrifflich von der Betriebskostenpauschale. Die Anpassung der Letzteren richtet sich nach § 560 Abs. 1 bis 3 BGB.

Eine Vorauszahlung liegt vor, wenn der Mieter die konkret angefallenen Kosten auf der Grundlage einer späteren Abrechnung tragen soll und auf die Abrechnung einen bestimmten Betrag im Voraus (in der Praxis regelmäßig monatlich) an den Vermieter zahlt (Both in Herrlein/Kandelhard, § 556 Rn. 18). Sie ist quasi ein Sukzessivvorschuss auf eine noch nicht fällige Leistung, deren endgültige Höhe von der Vorschussleistung unabhängig ist und sich im Vorhinein nicht centgenau bestimmen lässt.

Um eine Betriebskostenpauschale handelt es sich dagegen, wenn im Mietvertrag für die Betriebskosten ein bestimmter Betrag ausgewiesen ist, den der Mieter unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch bzw. den tatsächlich angefallenen Kosten zu zahlen hat. Der Unterschied zu einer Betriebskostenvorauszahlung nach § 556 Abs. 2 BGB besteht also darin, dass bei einer Vorauszahlung eine Abrechnung vorgenommen wird, während bei einer Pauschale eine spätere Abrechnung über die Betriebskosten gerade nicht erfolgen soll (so RegE, BT-Drucks. 14/4553, S. 51; LG Darmstadt, Urt. v. 08.02.1985, 17 S

395/84, WuM 1985, 366; Schmidt-Futterer/Langenberg, MietR, 9. Aufl., § 560 Rn. 8). Soweit eine regelmäßige Abrechnung über die Betriebskosten also nicht stattfinden soll, entstehen weder Nachforderungen noch Rückzahlungsansprüche. Die Pauschale ist grundsätzlich unabhängig von den tatsächlich anfallenden Betriebskosten (Both in Herrlein/Kandelhard, § 556 Rn. 2).

II. Die Durchführung der Erhöhung

1. Verfahrensgrundsätze

Liegt ein wirksamer Mietvertrag über Wohnraum vor, der die Zahlung einer Betriebskostenvorauszahlung vorsieht, kann jede der Vertragsparteien nach einer Abrechnung die Anpassung der Vorauszahlung nach oben oder unten verlangen (Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 21). Der Vermieter ist nicht auf die Erhöhung der Vorauszahlung und der Mieter nicht auf ihre Herabsetzung begrenzt (insoweit missverständlich Rips in Rips/Eisenschmid/Wall, Betriebskostenkommentar, 2. Aufl., Rn. 2419). Auch der Mieter, der zu hohe Nachzahlungen aus der Abrechnung berappen muss, kann ein Interesse haben, dass seine Vorauszahlungen erhöht werden. Ebenso kann der Vermieter, der nach der Erstellung der Abrechnung dem Mieter ein stattliches Guthaben ausschütten muss, ein Interesse daran haben, die Vorauszahlungen für die Zukunft herabzusetzen.

Die Erklärung der Erhöhung oder Herabsetzung wird in Textform gem. § 126b BGB erklärt. Sie erfordert, dass das Gesetz sie für die entsprechende Erklärung zulässt. Die Erklärung muss in einer Urkunde oder auf andere Weise zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignet abgegeben werden, die Person des Ausstellers muss erkennbar sein und das Ende des Dokuments durch den Namen des Erstellers oder anders erkennbar gemacht werden.

Die Erklärung muss als Willenserklärung erkennen lassen, dass und in welchem Umfang sich die Vorauszahlung erhöhen oder ermäßigen soll. Eine darüber hinausgehende besondere Begründung verlangt das Gesetz nicht (MüKo/Schmid, § 560 Rn. 34; Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 25). Da das Anpassungsrecht gem. § 560 Abs. 4 BGB ohnehin nur nach einer Betriebskostenabrechnung besteht, ergibt sich die Begründung in aller Regel schon aus dieser.

Eine Frist, binnen derer die Erklärung abzugeben ist, sieht § 560 Abs. 4 BGB nicht vor. Daher kann der Vermieter sie bereits in der Betriebskostenabrechnung abgeben, die Anpassung der Vorauszahlung aber auch späterhin erst verlangen (Börstinghaus, PIG 62, 201). Der Mieter kann seinerseits die Erklärung jederzeit nach Zugang der Abrechnung gegenüber dem Vermieter abgeben (Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 26).

2. Wirkung der Erklärung

Die Anpassungserklärung des § 556 Abs. 4 BGB ist eine einseitige,

empfangsbedürftige Willenserklärung, die dem Erklärenden die Möglichkeit zur einseitigen Vertragsänderung gibt. Der zwischen den Vertragsparteien zunächst der Höhe nach vereinbarte Vorauszahlungsbetrag wird mit Zugang der Erklärung abgeändert. Da § 560 Abs. 4 BGB – anders als etwa § 560 Abs. 2 BGB für die Abänderung einer Betriebskostenpauschale – keine Frist ihres Wirksamwerdens vorsieht, tritt die Vertragsänderung unmittelbar mit Zugang der Erklärung ein. Für den nächsten Fälligkeitstermin der Vorauszahlung nach Zugang der Erklärung beim anderen Vertragspartner wird folglich der erhöhte bzw. ermäßigte Betrag geschuldet (Staudinger/Weitemeyer, § 560 Rn. 53; MüKo/Schmid § 560 Rn. 35; a.A. Schmidt-Futterer/Langenberg § 560 Rn. 52). Allerdings tritt die Erhöhung oder Verminderung des Vorauszahlungsbetrages nicht kraft Gesetzes ein (so aber Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 29), sondern aufgrund der erfolgten Vertragsänderung.

Schmidt-Futterer/Langenberg § 560 Rn. 52). Allerdings tritt die Erhöhung oder Verminderung des Vorauszahlungsbetrages nicht kraft Gesetzes ein (so aber Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 29), sondern aufgrund der erfolgten Vertragsänderung.

3. Berechnung der neuen Vorauszahlung

a) Prognosegrundlage und Risikozuschlag

§ 560 Abs. 4 BGB sieht die Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe nach einer Abrechnung vor. Voraussetzung für ihre Anpassung ist also immer eine Betriebskostenabrechnung aus der ersichtlich ist, in welcher Höhe der Mieter innerhalb eines Abrechnungszeitraumes mit von ihm zu tragenden Betriebskosten belastet wird und ob dies in etwa durch die kalkulierten Vorauszahlungen gedeckt wird. Somit gibt § 560 Abs. 4 BGB den Parteien die Möglichkeit, die Vorauszahlungen dem Abrechnungsergebnis des vorangegangenen Wirtschaftsjahres anzupassen (Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 28; Sternel, ZMR 2001, 937; Langenberg, NZM 2001, 793) und das Gleichgewicht zwischen der Summe der zu leistenden Vorauszahlungen und der prognostisch zu erwartenden Betriebskostenlast wieder herzustellen. Soweit Schmid (MüKo, § 560 Rn. 29) die Anpassungsmöglichkeit dabei nicht auf die letzte Betriebskostenabrechnung beschränkt sieht, wäre dies zwar vom Wortlaut der Norm noch gedeckt, überzeugt aber nach Sinn und Zweck der Norm nicht (ablehnend auch Weitemeyer in Emmerich/ Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 560 Rn. 37). Grundlage des Anpassungsrechtes ist gerade die Beurteilung, ob sich aus der durch die Abrechnung widerspiegelten Gesamtheit der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten auch für den Abrechnungszeitraum, für den der Mieter aktuell Vorschussleistungen erbringt, sagen lässt, dass diese sich am Ende des Abrechnungsjahres als angemessen erweisen werden. Wollte man nun für diese Prognose auf eine drei oder vier Jahre zurückliegende Betriebskostenabrechnung zurückgreifen, mag dies dem Interesse des die Anpassung Erklärenden zwar nahe kommen, gibt aber nicht die aktuelle Entwicklung der Gesamtheit der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten wieder.

Die Prognose der vom Mieter zu tragenden Gesamtheit der Betriebskosten lässt es mit dem Inhalt des § 560 Abs. 4 BGB auch nicht vereinbar erscheinen, wenn die Anpassung der Vorauszahlungen allein auf eine für die Zukunft erwartete Entwicklung einzelner Betriebskostenpositionen gestützt wird, obgleich sich aus der Abrechnung selbst die Vorauszahlungen als angemessen darstellen (ebenso Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 28; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 560 Rn. 52; a.A. MüKo/Schmid, § 560 Rn. 37; ders., MDR 2001, 1021; ders. Handbuch der Mietnebenkosten, 9. Aufl., Rn. 3110; Derckx, NZM 2004, 321; Lützenkirchen/Jennißen, Betriebskostenpraxis Rn. 236). Aus

einer möglicherweise schon vorliegenden Ankündigung des örtlichen Gasversorgers, den Gaspreis anzuheben, lässt sich nicht ohne weiteres ableiten, dass deshalb die Gesamtheit der zu erwartenden Betriebskosten in gleicherweise erhöht ausfallen muss. Vielmehr besteht die Möglichkeit, dass sich ebenso im laufenden Abrechnungsjahr andere Betriebskostenpositionen ermäßigen.

Ebenso überzeugt es nicht, wenn in der Literatur teilweise auf das Abrechnungsergebnis ein Zuschlag von 10 % zur Abdeckung möglicher künftiger Risiken der Preisentwicklung aufgeschlagen wird, bevor die Angemessenheit der bisherigen Vorauszahlungen geprüft wird ((Schmidt-Futterer/Langenberg, § 560 Rn. 46; Staudinger/Weitemeyer, Staudinger § 560 Rn. 52; Börstinghaus, PIG 62, 201). Auch der Eintritt solcher Risiken hat nur spekulativen Charakter, so dass bis zu deren Verwirklichung die Vorauszahlung in anderer Höhe angemessen ist. Zudem spricht auch die Ansicht von Blank (Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 28), der Vermieter könne kein Überdeckungsinteresse für sich in Anspruch nehmen, gegen eine solche Vorgehensweise.

Da § 560 Abs. 4 BGB die Anpassung der Vorauszahlungen an das Vorliegen einer Abrechnung knüpft, können die Vertragsparteien die Vorauszahlungen nicht beliebig verändern. Aus einer vorgelegten Abrechnung können die Vorauszahlungen vielmehr nur einmal angepasst werden (Both in Herrlein/Kandelhard, § 560 Rn. 23; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn. 3098 a; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 560 Rn. 44). Weitere Anpassungen sind erst wieder nach Zugang einer neuerlichen Abrechnung möglich, auch wenn zwischenzeitlich erhebliche Kostensteigerungen eingetreten sind (MüKo/Schmid, § 560 Rn. 30).

Eine formell unwirksame Betriebskostenabrechnung kann einer Anpassung einer Betriebskostenvorauszahlung nicht zugrunde gelegt werden (Weitemeyer in Emmerich/Sonnenschein, § 560 Rn. 37; Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl., § 560 Rn. 73). Sie erfüllt den Abrechnungsanspruch des Mieters nicht und entfaltet auch sonst keinerlei Rechtswirkungen (Kinne, GE 2003, 510; MüKo/Schmid, § 560 Rn. 29). Die Abrechnung gilt als nicht erteilt (Both in Herrlein/Kandelhard, § 556 Rn. 78). Das gilt auch, wenn der Mieter die formelle Unwirksamkeit nicht innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gerügt hat, denn die Einwendungsfrist kann nicht in Lauf gesetzt werden, wenn die sie auslösende Abrechnung als nicht existent gilt (a.A. MüKo/Schmid, § 560 Rn. 29). Inhaltliche Fehler der Abrechnung, die deren materielle Unrichtigkeit bewirken, stehen nach Ansicht des BGH einer Anpassung der Vorauszahlung auf der Grundlage dieser Abrechnung nicht entgegen (vgl. BGH, Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 145/07, NJW 2008, 508 = NZM 2008, 121; kritisch zu dieser Entscheidung Langenberg, NJW 2008, 1269). Die Entscheidung des BGH hat dabei auch nicht erkennen lassen, dass er die materielle Unrichtigkeit zumindest bei der Bestimmung der angemessenen Höhe der Vorauszahlung berücksichtigen wollte (so aber Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 22; MüKo/Schmid, § 560 Rn. 30). Unmaßgeblich ist es hingegen, ob der errechneten Betriebskostenlast aus der vorgelegten Abrechnung ein Nachzahlungsanspruch des Vermieters folgt oder er mit diesem wegen Versäumung der in § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB geregelten Frist ausgeschlossen ist, denn am Prognosewert der Abrechnung ändert sich hierdurch nichts (wie hier Schmidt-Futterer/Langenberg, § 560 Rn. 44; Dercks, NZM

2004, 321; a.A. LG Berlin, Urt. v. 08.12.2003, 67 S 235/03, NZM 2004, 339; Staudinger/Weitemeyer, § 560 Rn. 41).

b) Prinzip der Kostenanpassung

Die rechnerische Umsetzung der Vorauszahlungsanpassung kann dergestalt vorgenommen werden, dass der in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesene Betrag der auf den Mieter entfallenden Betriebskosten durch 12 (Monate) geteilt wird und der so ermittelte Betrag mit der bisherigen Vorauszahlung verglichen wird (Staudinger/Weitemeyer, § 560 Rn. 52; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 560 Rn. 46; Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 32). Schon dies macht deutlich, dass es auf einen Nachforderungsausschluss wegen Fristversäumung für das Anpassungsrecht nicht ankommt.

Am praktischen Beispiel ließe sich dies so erläutern: Die Betriebskostenabrechnung des Mieters für 2008 weist für diesen eine Betriebskostenlast von 2.400 € aus. Somit entfallen auf jeden Monat Vorauszahlungen als angemessen von 200,00 €. Bislang hat der Mieter jedoch Vorauszahlungen von 100,00 € geleistet. Geht die Abrechnung nun dem Mieter im Juni zu, wäre von ihm monatlich ab Juli 2009 eine Vorauszahlung von 200,00 € zu fordern. Allerdings bringt die für unterschiedliche Monate (vor und nach Zugang der Abrechnung und Anpassungserklärung) unterschiedliche Vorauszahlungshöhe es mit sich, dass ein vollständiger Ausgleich der Betriebskostenpflicht nicht erreicht werden wird. Der Mieter hat dann nämlich am Ende des Jahres nur 1.800,00 € gezahlt.

c) Prinzip der vollen Kostendeckung

Um dies zu umgehen, wird teilweise auch angenommen, dass der sich aus der Abrechnung im Verhältnis zu den bisher geleisteten Vorauszahlungen ergebende Mehrbetrag auf die bei Zugang der Anpassungserklärung noch verbleibenden Monate verteilt werden könne (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus, § 560 Rn. 31; ausdrücklich Rips in Rips/Eisenschmid/Wall, Betriebskostenkommentar, Rn. 2426; ablehnend Weitemeyer in Emmerich/Sonnenschein, § 560 Rn. 39). Dies würde für unser unter b) gebildetes Beispiel bedeuten, dass die Differenz zwischen Betriebskostenanfall von 2.400,00 € und Vorauszahlungen von 1.200,00 € auf die verbleibenden 6 Monate zu verteilen wäre, der Mieter also von Januar bis Juni jeweils 100,00 € und von Juli bis Dezember 300,00 € zu zahlen hätte. Dies muss aber schon deshalb ausscheiden, weil die Anpassungserklärung zu einer Änderung des Mietvertrages, nämlich zu einer neuen Vorauszahlungshöhe führt. Wird diese nun aber auf 300,00 € angepasst, würde dies für das Folgejahr bedeuten, dass der Mieter, erfolgt keine neue Anpassung, 12 x 300,00 € zu zahlen hätte, weil die Vorauszahlung nunmehr auf diesen Betrag abgeändert worden ist. Der Mieter würde Vorauszahlungen im Wert von 3.600,00 € zahlen, die gegenüber einem Betriebskostenanfall von 2.400,00 € sicher nicht mehr als angemessen zu bezeichnen sind. Eine Erklärung dahin, dass sich die Vorauszahlung grundsätzlich auf 200,00 € erhöhe, wegen der verstrichenen Monate aber für den verbleibenden Abrechnungszeitraum ein nochmals erhöhter Vorschuss zu zahlen sei, der sich für den anschließenden Abrechnungszeitraum wieder auf 200,00 € reduziere, wäre eine schlichte Nachzahlungsforderung aus einer rückwirkend erhöhten

Betriebskostenvorauszahlung.

d) Rückwirkende Vorauszahlungserhöhungen

Eine rückwirkende Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen jedoch findet nicht statt. Das Anpassungsrecht gilt immer nur für die Zukunft. Bereits erbrachte Vorauszahlungen sind nicht mehr anpassungsfähig, da diese bereits mit Rechtsgrund geleistet worden sind (Rips in Rips/Eisenschmid/Wall, Rn. 2423). Zwar wird eine rückwirkende Anpassung der Vorauszahlungen in § 560 Abs. 4 BGB nicht ausdrücklich ausgeschlossen (MüKo/Schmid, § 560 Rn. 36). Allerdings spricht zum einen schon die Anbindung des Anpassungsrechts nach einer Abrechnung dagegen. Zum anderen wäre eine solche Rückwirkung mit dem Charakter eines bereits fälligen und geleisteten Vorschusses, über den späterhin abzurechnen ist, nicht recht vereinbar.

III. Vorauszahlung und neu entstehende Betriebskosten

1. Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten

Ausgehend von dem Grundsatz des § 535 BGB, dass der Vermieter die Lasten zu tragen hat, die auf der Mietsache ruhen, bestimmt auch hier § 556 Abs. 1 BGB, wann hiervon eine Ausnahme zu machen ist. Hiernach nämlich können die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mieter neben der Miete auch die Betriebskosten tragen soll. Voraussetzung für die Übernahme während des Mietverhältnisses neu entstehender Betriebskosten durch den Mieter ist eine Vereinbarung, dass er auch diese Betriebskostenart übernehmen soll. Entstehen die Kosten neu und einigen sich die Parteien auf eine Vertragsänderung, ist dies unproblematisch.

Schwieriger ist es, wenn es zu einer vertragsändernden Vereinbarung nicht kommt. Dann kommt die Umlage der neuen Betriebskosten nur in Betracht, wenn die Parteien bereits eine Klausel in den Vertrag aufgenommen hatten, die dieses abdeckt. Für eine solche Klausel hatte es der BGH im Zusammenhang mit den Kosten eines Hausmeisters zunächst genügen lassen, dass die Parteien die Umlage der in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskosten vereinbart hatten, zu denen auch der Hausmeister zählt (BGH, Urt. v. 07.04.2004, VIII ZR 167/03, WuM 2004, 290 = NZM 2004, 417). Es habe auch dem Mieter aufgrund der Vereinbarung klar sein müssen, dass auch diese Kosten auf ihn umgelegt werden können. In einer weiteren Entscheidung nun hatte er die Schlinge für den Vermieter enger gezogen. Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, könnten anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen (BGH, Urt. v. 27.09.2006, VIII ZR 80/06, NZM 2006, 896). Hier sollte es nun nicht mehr genügen, dass die neu entstehenden Betriebskosten zu denen gehören, die die Parteien im Vertrag ausdrücklich als umlegbar ausgewiesen hatten. Es bedurfte nach dieser Entscheidung weiterhin noch einer sog. Mehrbedarfsklausel, die dem Vermieter das Recht gibt, eine

Betriebskostenposition, die zwar von dem als umlegbar gewollten Katalog erfasst wird, bis dahin aber noch nicht entstanden war, zusätzlich auf den Mieter umzulegen. In einem Urteil vom 27.06.2007 hat der BGH hiervon wieder Abstand genommen. Er hat es nun wieder ausreichen lassen, wenn der Vertrag auf die Betriebskostenverordnung Bezug nimmt und die Betriebskostenart in der gültigen Fassung enthalten ist (VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571 = NZM 2007, 571 = NJW 2007, 3060 mit Anm. Derckx).

Ist hingegen im Vertrag nichts vorgesehen und fallen die Betriebskosten in Folge einer als Modernisierung vom Vermieter durchgeführten Einbaumaßnahme nunmehr an, ist es in Literatur und Rechtsprechung umstritten, ob der Vermieter diese gleichwohl auf den Mieter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung umlegen kann (vgl. hierzu ausführlich Schmidt/Breihold/Riecke, ZMR 2008, 341; für eine ergänzende Vertragsauslegung BGH, Urt. v. 27.06.2007, a.a.O.; Rips in Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskosten-Kommentar, Rn.1765; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn. 253).

2. Auswirkung auf die Vorauszahlung

Die konsequente Anwendung des unter II. 3. a) skizzierten Grundsatzes der Anbindung des Anpassungsrechtes an die Betriebskostenabrechnung ohne die Berücksichtigung einer künftigen Betriebskostenentwicklung, die in dieser noch keinen Niederschlag gefunden hat, können sich neu entstandene Betriebskosten erst zeitverzögert in der zu leistenden Betriebskostenvorauszahlung niederschlagen. Hiernach können sie erst in die Angemessenheitsprognose aufgenommen werden, wenn über sie erstmals auch abgerechnet ist. Das ist in der Regel im laufenden Abrechnungszeitraum, in dem sie hinzugekommen sind. Erst im Folgejahr wird für diesen Zeitraum die Abrechnung erstellt und das Abrechnungsvolumen wird erweitert. Das AG Lübeck (Urt. v. 05.11.2007, 21 C 1668/07, ZMR 2008, 302 = NZM 2008, 929) lässt es für eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung wohl genügen, wenn diese Kosten erstmals im vorangegangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, auch wenn eine Abrechnung für diesen Zeitraum noch nicht vorliegt. Das dürfte mit dem Wortlaut des § 560 Abs. 4 BGB nicht recht vereinbar sein.

IV. Abweichende Abrechnungszeiträume und Vorauszahlungsanpassung

1. Die Zulässigkeit unterschiedlicher Abrechnungszeiträume in einer Betriebskostenabrechnung

Mit Urteil vom 30.04.2008 (VIII ZR 240/07, NZM 2008, 520 = NJW 2008, 2328) hatte der BGH darüber zu entscheiden, ob in einer einheitlichen Betriebskostenabrechnung verbrauchsabhängige Betriebskosten einerseits und sonstige Betriebskosten andererseits mit unterschiedlichen Abrechnungszeiträumen, die aber jeweils ein Jahr betragen, abrechnen kann. Dabei hatte der Vermieter die Heizkosten entsprechend der Heizperiode in der Abrechnung erfasst, die übrigen Betriebskosten nach dem Kalenderjahr.

Hierzu führte er aus, § 556 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BGB gehe von einer jährlichen Gesamtabrechnung aller Betriebskosten durch den Vermieter aus. Dies ergebe sich aus der Bestimmung in § 556 Abs. 3 Satz 4 BGB, nach welcher der Vermieter zu Teilabrechnungen - auch über einzelne Betriebskosten - nicht verpflichtet ist, sondern mit der Abrechnung zuwarten kann, bis ihm eine Gesamtabrechnung aller Betriebskosten für den maßgeblichen Abrechnungszeitraum möglich ist (so auch MüKo/Schmid, § 556 Rn. 45; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn. 477). Zwar treffe es zu, dass der jährliche Abrechnungszeitraum im Sinne des § 556 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BGB nicht nur für die abzurechnenden Vorauszahlungen, sondern grundsätzlich auch für die abzurechnenden Betriebskosten maßgebend sei. Daraus folge jedoch nicht, dass eine Betriebskostenabrechnung nur dann ordnungsgemäß ist, wenn die darin enthaltene Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten hinsichtlich des Verbrauchserfassungszeitraums mit dem Abrechnungszeitraum des Vermieters völlig übereinstimmt.

2. Anpassung bei getrennter Vorauszahlung

Zu einer getrennten Abrechnung verbrauchsabhängiger und sonstiger Betriebskosten ggf. auch mit zeitlich nicht übereinstimmenden Abrechnungsjahren kann der Vermieter im Einzelfall verpflichtet sein. Diese Verpflichtung kann sich aus einer ausdrücklichen Regelung im Mietvertrag ergeben, die eine jährliche Abrechnung unterschiedlicher Betriebskosten mit abweichendem Beginn des Abrechnungsjahres vorsieht. Hinreichender Anhaltspunkt für eine getrennte Abrechnung etwa der Heiz- und Warmwasserkosten und der übrigen Betriebskosten kann es aber auch sein, dass im Vertrag hierfür unterschiedliche Vorauszahlungsbeträge vorgesehen sind (Both, Betriebskostenlexikon, Rn. 328; ähnlich auch Leis, jurisPR-MietR 18/2008 Anm. 3).

Ist eine solche getrennte Abrechnung vorgesehen, beeinträchtigt dies die Möglichkeit, die jeweiligen (Teil)Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB anzupassen, nicht. Die Betriebskostenabrechnung kann für den Teil der Betriebskosten, für den auch die Vorauszahlung zu leisten ist, abgerechnet werden und bietet somit für diesen Vorauszahlungsbetrag eine hinreichende Prognosegrundlage. Soll nur dieser angepasst werden, ist es nicht erforderlich, dass zunächst auch die zweite (Teil)Abrechnung abgewartet werden muss, um möglicherweise eine für die übrigen Betriebskosten in entgegengesetzter Richtung erforderliche Anpassung der auf sie entfallenden Vorauszahlungen zu kompensieren.

3. Anpassung bei einheitlicher Vorauszahlung

Weit spannender ist der vom BGH entschiedene Fall zu beurteilen, in dem der Vermieter gerade nicht zur getrennten Abrechnung verpflichtet sein sollte, da auch eine einheitliche Vorauszahlung im Vertrag vorgesehen war, die regelmäßig gegen eine getrennte Abrechnungsverpflichtung spreche (BGH, Urt. v. 30.04.2008, a.a.O.; ebenso MüKo/Schmid, § 556 Rn. 46; Schmidt-Futterer/Langenberg, § 556 Rn. 477).

In seiner Entscheidung hatte der BGH betont, dass es nicht erforderlich ist, dass der Verbrauchserfassungszeitraum, der der Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten

zugrunde liegt, mit dem Abrechnungszeitraum im Sinne der jährlichen Abrechnung des § 556 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BGB übereinstimmt. Es genügt hiernach, wenn das Ende des Erfassungszeitraumes innerhalb des gewählten Abrechnungsjahres liegt. Somit kann etwa in die nach dem Kalenderjahr 2007 im Übrigen erstellte Betriebskostenabrechnung das Ergebnis einer Heizkostenerfassung für den Zeitraum 01.08.2006 bis 31.07.2007 eingestellt werden. Dass dabei über Betriebskosten abgerechnet wird, die zusammengenommen über immerhin 17 Monate entstanden sind, nimmt der BGH unter Verweis auf die Anwendbarkeit des Abflussprinzips hin. Für die Prüfung einer angemessenen Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ohne Belang ist dabei, dass sich Vorauszahlungen und Betriebskosten unterschiedlicher Entstehungszeiträume bei der Saldierung gegenüberstehen. Während in die Saldierung Heizkosten für die Zeit vom 01.08.2006 bis 31.12.2006 einbezogen werden, für die im Abrechnungsjahr keine Vorauszahlungen geleistet wurden, sind in der Zeit vom 01.08.2007 bis 31.12.2007 wiederum Vorauszahlungen ohne zu saldierende Heizleistungen geleistet worden. Wird zur Prüfung einer Anpassungsmöglichkeit der Betriebskostenvorauszahlung nicht auf das Endsaldo der Abrechnung, sondern auf die ermittelte Betriebskostenlast des Mieters zurückgegriffen, schadet dies nicht. Ergibt sich also aus der Betriebskostenabrechnung eine Kostenlast des Mieters für die auf seine Wohnung entfallenden Betriebskosten von 2.400,00 €, lässt sich die angemessene Vorauszahlung auf künftig 200,00 € bestimmen. Betrug die bisherige Vorauszahlung 100,00 €, kann eine Anpassung um 100,00 € auf 200,00 € erklärt werden.

Eine nach dem Beispiel des BGH erstellte Betriebskostenabrechnung läuft schnell Gefahr, nicht die aktuelle Entwicklung der Betriebskostenlast, die schlussendlich der Betriebskostenabrechnung und der ihr vorangehenden Vorauszahlungen zugrundeliegt, wiederzugeben. So ist es denkbar, dass der Gasversorger im November 2007 in unserem Beispiel die Gaskosten für die Versorgung der Heizung um 20 % erhöht. Werden aber nur Heizkosten bis zum 31.07.2007 berücksichtigt, findet diese Preissteigerung in der Betriebskostenabrechnung 2007, die der Vermieter etwa im März 2008 erstellt, keine Berücksichtigung. Erst in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008, in die wiederum die Heizkosten für die Zeit 01.08.2007 bis 31.07.2008 eingestellt werden, findet die Gaspreiserhöhung ihren Niederschlag. Richtet man die Prüfung einer Anpassungsmöglichkeit der Betriebskostenvorauszahlung streng an der Betriebskostenabrechnung aus, käme eine Erhöhung der Vorauszahlung erst zum April 2009 in Betracht. Der Vermieter hätte für 2008 folglich geringere Vorauszahlungen erhalten, als er für die Deckung des Kostenbedarfes benötigt. Senkt dann der Versorger im Oktober 2008 die Gaskosten wieder um 15 % würde auch dies in der Betriebskostenabrechnung 2008 keine Berücksichtigung finden. Der Vermieter könnte also auf der Basis dieser Abrechnung die Betriebskostenvorauszahlung erhöhen, obgleich die tatsächliche Kostenentwicklung dies nicht mehr rechtfertigen könnte.

Es bleiben zwei Möglichkeiten, diesen Widerspruch aufzulösen. Einerseits ließe sich die verzögerte Anpassung der Vorauszahlungen unter dem Hinweis in Kauf nehmen, dass die Parteien keine Pflicht zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen haben und die Vorauszahlungen in ihrer Summe auch nicht dem späteren Abrechnungsergebnis entsprechen müssen. Rückt man jedoch den Maßstab der Angemessenheit andererseits in den Vordergrund, so bleibt nur, abweichend vom gesetzgeberischen Willen, die Anpassungsmöglichkeit der Vorauszahlungen nicht mehr

eng an die Betriebskostenabrechnung als Abbild einer nachvollziehbaren Darstellung der Entwicklung der gesamten vom Mieter zu tragenden Betriebskosten zu binden, sondern auf die Entwicklung von einzelnen Betriebskostenarten oder die Prognose einer allgemeinen Preisentwicklung zurückzugreifen. Das aber eröffnet den Spielraum für spekulative Kalkulationen und damit für Streit.

Zudem dürfte sich bei der Vermietung von Gewerberaum, bei der die Anpassung einer vereinbarten Vorauszahlung einer Anpassungsvereinbarung im Vertrag bedarf, das Problem eröffnen, eine Vertragsklausel zu fassen, die die Grundlagen und das Verfahren einer solchen Anpassung hinreichend beschreibt und damit den strengen Anforderungen von Transparenz, Klarheit und Bestimmtheit im Sinne der höchstrichterlichen AGB-Kontrolle genügt.

V. Minderung und Vorauszahlungsanpassung

1. Minderung auch der Vorauszahlungen

Liegt ein Sachmangel (§ 536 Abs. 1 BGB) oder Rechtsmangel (§ 536 Abs. 3 BGB) vor, der die Tauglichkeit der Räume zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht nur unerheblich beeinträchtigt, ist die Miete gemindert. Dies setzt nur eine Anzeige des Mieters nach § 536c BGB voraus und tritt automatisch ein (vgl. auch Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, § 536 Rn. 30). Sie stellt das Äquivalenzverhältnis zwischen dem gewährten Gebrauch und dem hierfür entrichteten Entgelt wieder her.

Umstritten war, ob die Minderung von der Bruttowarmmiete, der Bruttokaltmiete oder gar der Nettokaltmiete zu erfolgen hat (vgl. zum Meinungsstand Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, § 536 Rn. 32; Kandelhard in Herrlein/Kandelhard, § 536 Rn. 58). Der Bundesgerichtshof hat jedoch in jüngerer Zeit wiederholt entschieden, dass die Minderung von der Bruttomiete vorzunehmen ist (BGH, Urt. v. 06.04.2005, XII ZR 225/03, NJW 2005, 1713 = NZM 2005, 455; BGH, Urt. v. 20.07.2005, VIII ZR 347/04, NJW 2005, 2773 = NZM 2005, 699; kritisch differenzierend Kandelhard in Herrlein/Kandelhard, § 536 Rn. 59). Wenn sich diese Ansicht des BGH auch nur schwerlich in der Rechtspraxis durchzusetzen vermag, ist sie doch gleichwohl zu beachten. In Folge der BGH-Rechtsprechung muss die Minderung zu gleichen Prozentsätzen, also etwa bei einem Minderungsrecht von 10 % eben zu 10 % von der Nettomiete und zu 10 % von der Betriebskostenvorauszahlung in Abzug gebracht werden. Der Vermieter kann sich hier keinen Ausgleich dadurch verschaffen, dass er den gesamten Minderungsbetrag auf den Betriebskostenvorschuss anrechnet und sich sodann auf den Standpunkt stellt, aufgrund der geringen Vorschusszahlungen im Verhältnis zur Betriebskostenabrechnung müsse er nunmehr auf diesem Wege befriedigt werden. Mit Blick auf die Mietminderung nämlich fehlt dem Vermieter bereits ein Verrechnungsrecht aus § 367 BGB, sodass er überhaupt keine Befugnis hat, die Minderzahlung des Mieters nach diesen Vorschriften auf Betriebskostenvorauszahlungen und Nettomiete zu verteilen (vgl. auch Both, Betriebskostenlexikon, Rn. 318).

Werden neben der Nettomiete auch die Betriebskostenvorauszahlungen gemindert, muss dies auch für das Ergebnis der Betriebskostenabrechnung gelten, würde der Vermieter doch ansonsten in die Lage versetzt, nach Saldierung der Kosten mit den verringerten Vorauszahlungen einen entsprechend hohen Nachzahlungsbetrag zu verlangen, der ihm wiederum den gesamten Betriebskostenausgleich erbringt. Die Minderung wäre nur ein vorübergehender Erfolg für den Mieter, der einem Zurückbehaltungsrecht gleichkäme.

2. Praktische Anpassung der Vorauszahlung

Liegt ein Mangel über längere Zeit vor und werden die Vorauszahlungen ebenso wie das Abrechnungsergebnis deshalb in Ansehung der Rechtsprechung des BGH gemindert, stellt sich die Frage, wie mit einer solchen Abrechnung im Rahmen der Anpassungsprüfung des § 560 Abs. 4 BGB umzugehen ist. Da es für die Bestimmung der Angemessenheit der Vorauszahlung wiederum nicht auf das mit den Vorauszahlungen saldierte Ergebnis, sondern die für den Mieter ermittelte Betriebskostenlast ankommt, sind die verminderten Vorauszahlungen, die in dem zugrunde liegenden Abrechnungsjahr gezahlt wurden und nunmehr gegenzurechnen sind, unbeachtlich. Allerdings ist darauf zu achten, dass für die Bestimmung der Angemessenheit der künftigen Vorauszahlungen die ungeminderte Betriebskostenlast des Mieters heranzuziehen ist. Entfallen also auf den Mieter nach Anwendung der entsprechenden Verteilungsschlüssel insgesamt 2.400,00 €, ist auch dieser Betrag der Angemessenheitsprognose zugrunde zu legen, wenn auch eine Minderung von 10 % noch immer im Raume steht.

Gänzlich ungeklärt ist, wie in einem solchen Fall der Inhalt der Anpassungserklärung zu gestalten ist. Zwar muss zum einen die Minderung auch weiterhin Berücksichtigung finden. Ebenso muss aber beachtet werden, dass die Erklärung zu einer einseitigen Vertragsänderung führt und daher ihrem Inhalt nach unter Beachtung des objektiven Empfängerhorizontes des Erklärungsempfängers auszulegen ist. Ausgehend von einer Betriebskostenlast von 2.400,00 € ergebe sich als Zwölftel eine angepasste Betriebskostenvorauszahlung von 200,00 € monatlich. Nimmt nun der Vermieter noch einen 10%-Abzug im Wege der Minderung vor, ohne dies in der Erklärung kenntlich zu machen, würde er die Anpassung auf 180,00 € monatlich verlangen. Der Mieter aber müsste schon deshalb, weil der Vermieter nicht verpflichtet ist, kostendeckende Vorauszahlungen zu verlangen, nicht erkennen, dass die Minderung schon Berücksichtigung gefunden hat. Der Vermieter also läuft Gefahr, dass der Mieter 18,00 € in Abzug bringt und bei Mangelbeseitigung die Vorauszahlung auch nur bis zur Höhe von 180,00 statt 200,00 € aufstockt.

Will der Vermieter dieser Gefahr entgehen, sollte er in der Anpassungserklärung deutlich machen, dass die Vorauszahlung auf 200,00 € erhöht wird, derzeit (bis zur Mangelbeseitigung) aufgrund der geltenden Minderung aber nur 180,00 € zu zahlen sind und sich die Vorauszahlung im Falle der Mangelbeseitigung wieder auf 200,00 € erhöht.