

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0316]

Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung?

Der Mieter hat während des laufenden Mietverhältnisses die Möglichkeit, bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen auszuüben. Durch diesen Einbehalt kann sich der Mieter schadlos halten und Druck auf den Vermieter ausüben.

Allein aufgrund dieser Möglichkeit des Einbehalts entfällt der Rückzahlungsanspruch für geleistete Vorauszahlungen und das Bedürfnis nach einer ergänzenden Vertragsauslegung. Es ist unbeachtlich, ob der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht auch tatsächlich Gebrauch machte.

BGH, Urteil vom 07.07.2021
Az. VIII ZR 52/20

Der Fall:

Der Mieter schuldete monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 303,75 €. Über die Betriebskosten rechnete die Vermieterin zu keinem Zeitpunkt ab.

Bis Juli 2016 wurden die Miete sowie die Betriebskosten gezahlt. Im August 2016 lediglich die Betriebskosten und ab September 2016 erfolgten keine Zahlungen mehr. Erstmals Ende 2016 forderte der Mieter die Vermieterin zur Abrechnung über die Betriebskosten auf. Im November 2016 kündigte der Mieter das Mietverhältnis zum 30.04.2017.

Das Problem:

Wenn der Vermieter untätig bleibt und über längere Zeit vertrags- und gesetzwidrig nicht abrechnet: Welche Rechte hat der Mieter?

Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Mieter steht ein - zur Aufrechnung gestellter - Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund fehlender Betriebskostenabrechnungen nicht für den gesamten Zeitraum von 2014 bis 2016 zu.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Kommt der Vermieter dem nicht (fristgerecht) nach, kann der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen sogleich zurückverlangen. Diese ergänzende Vertragsauslegung beruht auf der Überlegung, dass der Vermieter sonst in der Lage wäre, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs des Mieters nach Belieben hinauszuzögern, womit die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB) ohne praktische Bedeutung bliebe.

Bei Fortdauer des Mietverhältnisses dagegen besteht kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn der Mieter ist durch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn der Vermieter die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen kommt in diesem Fall mangels Bestehens einer ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht.

Das Gleiche gilt bei einem beendetem Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insofern ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden

Vorauszahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben.

Dem Mieter steht für das Jahr 2016 ein Anspruch auf Rückzahlung zu, da das Mietverhältnis noch vor dem Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 S. 1 Halbs. 1 BGB) - welche vorliegend mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen in Übereinstimmung mit dem Parteiwillen mit dem Kalenderjahr gleichzusetzen ist - endete. Für das Jahr 2014 steht dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch nicht zu. Denn die Abrechnungsfrist hierfür endete mit dem Ablauf des Jahres 2015 und damit noch während des Mietverhältnisses.

Praxis-Tipp:

Der Mieter kann nach Fristablauf auf Abrechnungserstellung klagen oder die Nebenkostenvorauszahlungen einstellen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht