

Ihr Recht am Sonntag

Ansprüche des Mieters bei Nichtabrechnung der Betriebskosten?



Christian Ebert
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Kann ein Mieter von seinem Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen für seine Wohnung zurückverlangen, wenn der Vermieter über diese innerhalb der (Jahres-) Frist nicht abrechnet?

Wie so oft bei juristischen

Fragestellungen kommt es darauf an...

Ausgangspunkt ist die Überlegung des Bundesgerichtshofes, dass ein Mieter während der Mietzeit die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten kann (§ 273 Abs. 1 BGB), wenn der Vermieter über die abgelaufene Mietperiode nicht fristgerecht abrechnet.

Zu unterscheiden sind nun also drei verschiedene Möglichkeiten:

1. Das Mietverhältnis ist beendet, aber die Abrechnungsfrist ist noch nicht abgelaufen. (Auszug des Mieters 01.10.2021; Abrechnung 2020 liegt noch nicht vor, Ablauf dieser Frist 31.12.2021.)

Da der Mieter keine laufenden Vorauszahlungen zurückhalten konnte, das Mietverhältnis wurde vor Fälligkeit der Abrechnung

2020 beendet, kann er vom Vermieter ab dem 01.01.2022 die Vorauszahlungen zurückverlangen und muss nicht auf eine (verspätete) Abrechnung warten bzw. auf Erteilung der Abrechnung klagen, BGH, Urteil vom 26.09.2012, Az.: VIII ZR 315/11.

2. Das Mietverhältnis ist beendet und die Abrechnungsfrist während der Mietzeit abgelaufen. (Auszug 31.12.2021, für 2019 hat der Vermieter keine Abrechnung innerhalb der Frist bis zum 31.12.2020 erstellt, Mieter kommt nach 01.01.2022 zur Beratung.)

Nein, der Mieter hätte 2021 seine Vorauszahlungen zurückhalten können, hat diesen Schutz nicht wahrgenommen, er kann (nur) die Erteilung der Abrechnung 2019 fordern / einklagen, BGH, a.a.O.

3. Das Mietverhältnis dauert an. (Am 01.03.2021 kommt der Mieter zur Beratung und fragt, ob die Vorauszahlungen 2019 herausverlangt werden können, da der Vermieter noch keine Abrechnung erstellt hat.)

Nein, der Mieter kann (nur) die laufenden Vorauszahlungen zurückhalten, BGH, Urteil vom 29.03.2006, Az.: VIII ZR 191/05.

Wird ein Vermieter in der Konstellation der Ziffer 1 oben auf Zurückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen verklagt, kann dieser im Prozess die versäumte Abrechnung nachholen. Belaufen sich die tatsächlichen Betriebskosten dann in Höhe der Vorauszahlungen, erhält der Mieter im Ergebnis nichts zurück. Er kann dann aber den Rechtsstreit mit der Folge für erledigt erklären,

dass der Vermieter die Kosten des Rechtsstreites tragen muss. Ergibt sich ein höherer Betrag bei den tatsächlichen Betriebskosten, als der Mieter an Vorauszahlungen geleistet hat, wird dem Vermieter trotzdem nichts zugesprochen, er hat ja die Abrechnung innerhalb der Jahresfrist versäumt. Die nachträglich erstellte Abrechnung des Vermieters hilft diesem somit nur noch, um die Ansprüche des Mieters abzuwehren. Eigene Forderungen kann er hieraus nicht mehr durchsetzen.

Hat Ihr (früherer) Vermieter trotz Fälligkeit noch keine Betriebskostenabrechnung erstellt, oder verlangt Ihr Mieter für zurückliegende Abrechnungsräume seine Vorauszahlungen zurück, empfiehlt es sich unbedingt den fachkundigen Rat eines in dieser Materie erfahrenen

RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
KOLLEGEN

Hilmar Lampert
Dr. Ulrich Graf
Constance Friedlein
Christian Ebert
Jutta Spengler
Wolfgang Tiedtke
Janina Heeg

Rathenaustraße 7
95444 Bayreuth
Tel. +49 921 75933 0
Fax +49 921 75933 10
info@lampert-graf.de
www.lampert-graf.de

Rechtsanwaltes, eines Fachanwaltes für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, einzuholen.