

Korrektur der Betriebskostenabrechnung und Neuberechnung der Betriebskostenvorauszahlung durch den Mieter

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht, Grundstücksrecht & Immobilienrecht

Korrektur der eigenen Betriebskostenabrechnung und Neuberechnung der Betriebskostenvorauszahlung durch den Mieter BGH Urt. v.

6.2.2013 - VIII ZR 184 / 12 Leitsatz (des Verfassers):

„Hat der Mieter von seinem Vermieter die Jahresabrechnung über die Betriebskosten erhalten und befindet er diese als falsch, so ist er berechtigt, das richtige Abrechnungsergebnis selbst zu berechnen und weiterhin eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 IV BGB auf der Grundlage des von ihm berechneten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen.“

Sachverhalt (vereinfacht):

Die von dem Mieter zu entrichtenden Betriebskostenvorauszahlungen beliefen sich seit dem Jahr 2010 auf 199,28 Euro monatlich. Mit dem 27.10.2010 erstellte der Vermieter die Nebenkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2009, welche eine Nachforderung in Höhe von 84,26 Euro auswies. Der Mieter erhob mehrere Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit des Abrechnungsergebnisses und errechnete statt der vorbenannten Nachforderung ein Guthaben in Höhe von 376,49 Euro. Er teilte seinem Vermieter mit, dass er im speziellen Bezug auf seine neue Berechnung, die Betriebskostenvorauszahlung nunmehr um monatlich 30,00 Euro herabsetze. Es ergab sich demnach ein monatlicher Vorauszahlungsbetrag für das neue Wirtschaftsjahr in Höhe von 169,28 €. Diese wäre dann ab dem 1. Januar 2011 erstmals zu leisten.

Daraufhin rechnete der Vermieter nochmals selbst nach und kam nunmehr auf ein Guthaben hinsichtlich der Jahresabrechnung 2009 in Höhe von 275,74 Euro. Der Mieter erachtete seine Berechnung als korrekt und rechnete seine Forderung bezüglich des Guthabens mit der Forderung des Vermieters auf Nebenkostenvorauszahlung auf. Der Vermieter machte mit entsprechender Klage die Zahlung der einbehaltenen Beträge der Jahresabrechnung als auch der einbehaltenen Beträge hinsichtlich der Nebenkostenvorauszahlung im Jahr 2011 geltend.

Entscheidung des BGH:

Ergibt die Betriebskostenabrechnung, dass die Vorauszahlungen nicht den tatsächlichen Belastungen entsprechen, kann entweder eine Anpassung verlangt werden oder eine sogenannte Autokorrektur durch den Mieter erfolgen.

Aus den Gründen:

Grundsätzlich kommt es für die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen im Sinne des § 560 IV BGB rein auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung an. Es ist hierbei nicht von Bedeutung, ob es sich im konkreten Fall um eine Erhöhung der Vorauszahlung oder eine Ermäßigung der Vorauszahlung handelt.

Der BGH hat in diesem Rahmen unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass das Abrechnungsergebnis korrekt berechnet sein muss. Im Falle eines Rechtsstreits rückt die Prüfung des Abrechnungsergebnisses daher in den Focus und ist letztendlich streitentscheidend. Insoweit die vom Mieter vorgenommene Berechnung tatsächlich korrekt ist, ist er gem. § 560 IV BGB nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen auf der Grundlage seines ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen. Hieraus ergibt sich gleichzeitig ein Recht des Mieters, während des laufenden Mietverhältnisses nach Ablauf der Abrechnungsfrist für einen zurückliegenden Abrechnungszeitraum, ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen geltend zu machen, um auf diese Art und Weise seinen Abrechnungsanspruch

durchzusetzen. Sollte sich jedoch, wie im vorliegenden Falle, für den Mieter ein Guthaben ergeben, so ist dieser weitgehend daran interessiert das Guthaben seitens des Vermieters tatsächlich zu erhalten. In dieser Konstellation spricht der Bundesgerichtshof dem Mieter die Möglichkeit der Aufrechnung hinsichtlich seines Anspruchs auf Auszahlung des Guthabens mit dem Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlung zu.

Fazit:

Der Mieter kann also nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung eine eigene Berechnung vornehmen. Das Abrechnungsergebnis muss jedoch korrekt sein. Insoweit dies der Fall ist, kann der Mieter seine Betriebskostenvorauszahlung für das folgende Wirtschaftsjahr dem Abrechnungsergebnis anpassen. Im Falle dass die korrekte Abrechnung ein Guthaben ergab, kann der Mieter mit dem fällig werdenden Betriebskostenvorauszahlungen aufrechnen.

Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht