

Recht auf Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nur bei fehlerfreier Betriebskostenabrechnung

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.05.2012 - VIII ZR 245/11 und VIII ZR 246/11 -

In den beiden zugrundeliegenden Verfahren erhöhte der Kläger mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 die Betriebskostenvorauszahlungen und passte diese auch in den Folgejahren dem jeweiligen Abrechnungsergebnis an. Die Abrechnungen wiesen jedoch inhaltliche Fehler auf. Diese wurden durch den Beklagten beanstandet. Bei der Korrektur verblieb kein Saldo zum Nachteil der Beklagten. Im Verfahren VIII ZR 245/10 zahlten die Beklagten seit dem Jahre 2006 nur einen Teil der von dem Kläger geforderten Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen. Im Verfahren VIII ZR 246/10 zahlte der Beklagte die Erhöhungsbeträge insgesamt nicht. Der Kläger kündigte beide Mietverhältnisse wegen eines auf die ausstehenden Betriebskostenvorauszahlungen gestützten Zahlungsrückstandes fristlos, hilfsweise fristgemäß und verlangte schließlich die Räumung und Herausgabe der von den beklagten Mietern innegehaltenen Wohnungen.

Die Räumungsklagen des Vermieters sind in den Vorinstanzen abgewiesen worden auch die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter nach einer Nebenkostenabrechnung zur Anpassung von Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB nur insoweit berechtigt ist, als sie auf einer inhaltlich korrekten Abrechnung beruht. Zwar hat der VIII. Zivilsenat bislang die Ansicht vertreten, für eine Anpassung der Vorauszahlungen genüge eine formell ordnungsgemäße Abrechnung, damit ohne aufwendige Streitigkeiten über die Richtigkeit der Abrechnung alsbald Klarheit über die Höhe der Vorauszahlungen erzielt werden könne. Hieran hält der Senat aber nicht fest. Andernfalls würde der mit der Anpassung der Vorauszahlungen verfolgte Zweck, die Vorauszahlungen möglichst realistisch nach dem voraussichtlichen Abrechnungsergebnis für die nächste Abrechnungsperiode zu bemessen, nicht hinreichend berücksichtigt, sondern vielmehr dem Vermieter die Möglichkeit eröffnet, aufgrund einer fehlerhaften Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden.

Zusätzlich äußerte der BGH auch noch folgende prägnante Bedenken: In Fällen, in denen sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein Mietrückstand in kündigungsrelevanter Höhe aufbaut, könnte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden könnte, die alleine darauf beruhen, dass er pflichtwidrig eine fehlerhafte Abrechnung erteilt hatte, die den Mieter unberechtigt mit zu hohen Betriebskosten belastete. Dies sei unbillig.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!