

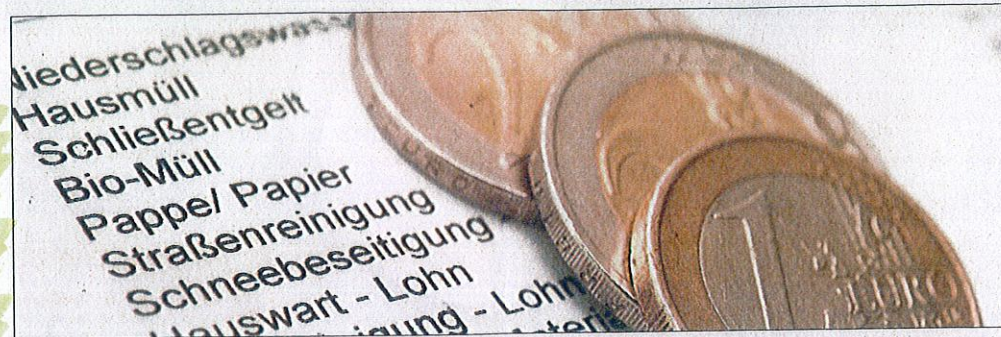
Wenn der Vermieter die Abrechnungsfrist versäumt

Zurückforderung der Betriebskostenvorauszahlungen – nur als letztes Mittel möglich

Der Vermieter ist verpflichtet, über die Vorauszahlungen des Mieters auf die Betriebskosten jährlich abzurechnen. Wenn dies später als ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes passiert, also zum Beispiel für das Jahr 2014 erst nach dem 31. Dezember 2015, kann der Vermieter eine Nachzahlung nicht mehr geltend machen. Dieser Anspruch ist dann verfristet. Von dieser Frist unabhängig ist aber der Anspruch des Mieters, dass eine Abrechnung erstellt wird. Dieser Anspruch ist erst nach drei Jahren verjährt.

Aber was passiert, wenn der Vermieter trotz Aufforderung keine Abrechnung erstellt? In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass der Mieter seine geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangt. Aber ab wann und unter welchen Voraussetzungen? Im Zusammenhang mit dieser Frage informiert die Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein (DAV) über eine Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund vom 15. September 2015 (AZ: 425 C 399/15).

Das Gericht hatte hier über die



Für die Betriebskostenabrechnung haben Vermieter ein Jahr Zeit. Dabei ist der Abrechnungszeitraum zu beachten. Entspricht der Abrechnungszeitraum zum Beispiel dem Kalenderjahr 2014, läuft die Frist am 31. Dezember 2015 ab. Verpasst der Vermieter diesen Termin, kann er keine Nachzahlungen mehr für diese Abrechnungsperiode fordern. Foto: Andrea Warnecke

Klage eines Mieters zu entscheiden, der erst nach Beendigung des Mietverhältnisses seine Vorauszahlungen zurückhaben wollte. Er war der Auffassung, dass die ihm erteilte Abrechnung falsch sei und er daher nicht nur die errechnete Nachforderung nicht zahlen müsse, sondern vielmehr sogar der Vermieter die gezahlten Vorauszahlungen an ihn zurückgeben müsse. Die ihm zugeleitete Abrechnung sei so falsch, dass es sich um eine formell unwirk-

same Abrechnung handelt. Folge einer solchen formellen Unwirksamkeit ist, dass die Abrechnung nicht zählt, sie hat rechtlich keinen Wert. Vielmehr werden Mieter und Vermieter so behandelt, als ob keine Abrechnung erstellt wurde. Anders ist dies nur bei der materiellen Unwirksamkeit. Eine solche Abrechnung ist zwar falsch, sie kann aber nachgebessert werden.

Das Gericht bestätigt in diesem Fall die Auffassung des Vermieters,

es befand die Abrechnung für ausreichend. Aber selbst wenn der Mieter in diesem Punkt recht gehabt hätte, wäre seine Klage nicht erfolgreich gewesen. Denn der Mieter hätte noch während des Mietverhältnisses aktiv werden müssen. Erstellt der Vermieter die Abrechnung, obwohl es ihm tatsächlich möglich ist, nicht, hat der Mieter das Recht, die Vorauszahlungen im laufenden Mietvertrag zurückzubehalten, bis die Abrechnung erstellt ist. Durch

dieses Recht, Zahlungen einzubehalten, kann der Mieter Druck auf den Vermieter ausüben, damit er letztlich die Abrechnung erstellt. Bevor der Mieter also versuchen kann, geleistete Vorauszahlungen wegen einer angeblich fehlenden Abrechnung zurückzufordern, muss er versuchen, die Abrechnung zu erzwingen, indem er die laufenden Betriebskosten einbehält. Der Mieter muss zunächst während der Mietzeit die Zahlungen auf die Betriebskosten einstellen, bis der Vermieter die vergangene Abrechnungsperiode abrechnet. Falls dies dann aber der Fall ist, muss der Mieter die einbehaltenen Vorauszahlungen leisten, es handelt sich tatsächlich nur um ein Zurückbehaltungsrecht. Dies entfällt vollständig, wenn der Vermieter seiner Verpflichtung zur Abrechnung nachkommt. Die Rückforderung von Vorauszahlungen ist also nur letztes Mittel. Insbesondere für die letzte Abrechnungsperiode vor dem Ende der Mietzeit kann eine solche Nachforderung in Betracht kommen, denn dann kann der Mieter keine Vorauszahlungen mehr einbehalten. (DAV)