

## **Betriebskostenvorauszahlung**

### ***Auf Basis einer fehlerhaften Abrechnung darf der Vermieter den Betrag nicht "anpassen"***

Weist die zugrunde gelegte Abrechnung der Mietnebenkosten inhaltliche Fehler auf, darf der Vermieter die Vorauszahlungen nicht erhöhen, hat der Bundesgerichtshof entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung geändert.

Der konkrete Fall: Nachdem er die Betriebskosten für 2004 abgerechnet hatte, "passte" ein Vermieter die Vorauszahlungen des Mieters seinem Rechenergebnis an und setzte den Betrag herauf. Der Mieter beanstandete inhaltliche Fehler der Abrechnung und lag damit richtig. Wenn der Vermieter die Fehler korrigiert hätte, wäre die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen gleich geblieben.

Ab 2006 zahlte der Mieter (unter Vorbehalt) etwas mehr, aber nicht den ganzen Erhöhungsbetrag. 2008 kündigte ihm der Vermieter wegen Zahlungsrückstands und klagte auf Räumung. Die Klage wurde von allen Instanzen bis hin zum Bundesgerichtshof zurückgewiesen (VIII ZR 245/11).

Bisher habe das Gericht der Rechtssicherheit und Klarheit den Vorrang gegeben, erklärten die Bundesrichter. Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung habe man als ausreichend angesehen, damit so schnell wie möglich — ohne langwierige Streitereien über die Richtigkeit der Abrechnung — feststehe, wie hoch künftig die Vorauszahlungen ausfallen.

Daran halte das Gericht jetzt nicht mehr fest: Diese Sichtweise ermögliche es dem Vermieter, aufgrund einer fehlerhaften Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu verlangen, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden. Die Vorauszahlungen des Mieters für die nächste Abrechnungsperiode sollten sich aber nach dem zu erwartenden Resultat der Abrechnung richten.

Außerdem sei es nicht akzeptabel, dass es für Vermieter vorteilhaft sein könne, die Pflicht zur korrekten Abrechnung zu verletzen. Im konkreten Fall hätte das bedeutet: Der Vermieter hätte das Mietverhältnis wegen eines Mietrückstands beenden können, der allein darauf beruhte, dass er falsch abgerechnet und vom Mieter unberechtigt zu hohe Nebenkosten verlangt hatte.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/betriebskostenvorauszahlung>