

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 66/2012

Bundesgerichtshof verneint Recht zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen bei inhaltlichen Fehlern der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat heute zwei Entscheidungen zu der Frage getroffen, ob der Vermieter zur Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen auch dann berechtigt ist, wenn die zugrunde gelegte Abrechnung inhaltliche Fehler aufweist.

In den beiden Verfahren verlangt der Kläger als Vermieter die Räumung und Herausgabe der von den beklagten Mietern innegehaltenen Wohnungen. Der Kläger erhöhte in beiden Fällen mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 die Betriebskostenvorauszahlungen und passte diese auch in den Folgejahren dem jeweiligen Abrechnungsergebnis an. Die Abrechnungen des Klägers wiesen inhaltliche Fehler auf, welche die Beklagten beanstandet hatten und bei deren Korrektur ein Saldo zum Nachteil der Beklagten nicht verblieb. Im Verfahren VIII ZR 245/11 zahlten die Beklagten seit dem Jahre 2006 nur einen Teil der von dem Kläger geforderten Erhöhungsbeträge der Betriebskostenvorauszahlungen. Im Verfahren VIII ZR 246/11 zahlte der Beklagte die Erhöhungsbeträge insgesamt nicht. Der Kläger kündigte beide Mietverhältnisse wegen eines auf die ausstehenden Betriebskostenvorauszahlungen gestützten Zahlungsrückstandes fristlos, hilfsweise fristgemäß. Die Räumungsklagen des Vermieters sind in den Vorinstanzen abgewiesen worden.

Die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs 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 Senat 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. Denn bei dieser Sichtweise wird 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. Vielmehr würde eine solche Verfahrensweise dem Vermieter die Möglichkeit eröffnen, aufgrund einer fehlerhaften Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden.

Hinzu kommt, dass der Vermieter zur Erteilung einer korrekten Abrechnung verpflichtet ist und es nicht hingenommen werden kann, dass eine Vertragspartei aus der Verletzung eigener Vertragspflichten Vorteile zieht. Diese könnten in Fällen wie den vorliegenden, in denen sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein Mietrückstand in kündigungsrelevanter Höhe aufbaut, sogar darin liegen, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden könnte, die alleine darauf beruhten, dass er pflichtwidrig eine fehlerhafte Abrechnung erteilt hatte, die den Mieter unberechtigt mit zu hohen Betriebskosten belastete.

*** § 560 Veränderungen von Betriebskosten**

...

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Urteil vom 15. Mai 2012 - VIII ZR 245/11

AG Hoyerswerda - Urteil vom 21. Oktober 2010 - 1 C 73/10;

LG Bautzen - Urteil vom 22. Juli 2011 - 1 S 126/10;

und

Urteil vom 15. Mai 2012 - VIII ZR 246/11

AG Hoyerswerda - Urteil vom 15. Juli 2010 - 1 C 144/10

LG Bautzen - Urteil vom 22. Juli 2011 - 1 S 95/10

Karlsruhe, den 15. Mai 2012

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501