

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Rückforderung geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen bei beendetem Mietverhältnis – Grenzen des Rückforderungsrechts des Mieters

Kludia Kunze, LL.M.
Essen, 23.08.2013

Rechnet der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses nicht fristgerecht über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen ab, stehen dem Mieter zwei Möglichkeiten zur Verfügung: Er kann den Abrechnungsanspruch geltend machen und – bzw. oder – von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen, d.h. die Leistung weiterer Betriebskostenvorauszahlungen so lange einstellen, bis der Vermieter die fällige Betriebskostenabrechnung erteilt.

Ist das Mietverhältnis beendet, steht dem Mieter das Zurückbehaltungsrecht als Druckmittel bzw. Mittel der Schadloshaltung nicht mehr zur Verfügung. Der Bundesgerichtshof hat bereits 2005 entschieden, dass der Mieter in einem solchen Fall nicht gezwungen ist, den säumigen Vermieter auf Erteilung der Abrechnung zu verklagen. Vielmehr kann der Mieter den Vermieter unmittelbar auf Rückerstattung der Nebenkostenvor-

auszahlungen in Anspruch nehmen (BGH, Urteil v. 09.03.2005 - VIII ZR 57/04 zur Wohnraummiete, NJW 2005, 1499; ebenso für das gewerbliche Mietverhältnis u.a. OLG Düsseldorf, Urteil v. 08.05.2008 – I 10 U 8/08, GuT 2008, 204; KG, Urteil v. 22.03.2010 – 8 U 142/09, GuT 2010, 200).

Höchstrichterlich nicht geklärt war bislang, ob der Rückzahlungsanspruch neben der Fälligkeit der Abrechnung und der Beendigung des Mietverhältnisses von weiteren Voraussetzungen abhängig ist. Steht dem Mieter z.B. auch dann ein Rückzahlungsanspruch zu, wenn er während des laufenden Mietverhältnisses von seinem Zurückbehaltungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat? Was gilt, wenn der Anspruch des Mieters auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung bereits verjährt ist?

Dem bei beendetem Mietverhältnis grundsätzlich bestehenden Rückzahlungsanspruch des Mieters hat der Bundesgerichtshof nun mit der vorliegenden Entscheidung Grenzen gesetzt.

Leitsatz

Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugestanden werden, als er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (BGH, Urteil v. 26.09.2012 – VIII ZR 315/11; NJW 2012, 3508 ff.).

Sachverhalt

Vermieter und Mieter hatten im Jahr 2002 einen Mietvertrag geschlossen, der im Jahr 2009 beendet wurde. Über die von den Mietern geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen hatte der Vermieter im laufenden Mietverhältnis nicht abgerechnet. Erst Ende 2009 holte er dies teilweise nach, nicht jedoch für die Abrechnungszeiträume 2002 bis 2004. Nach erfolgloser Aufforderung, eine Abrechnung auch für diese Zeiträume zu erteilen, verlangten die Mieter gerichtlich Rückzahlung u.a. der für die Jahre 2002 bis 2004 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter trotz unterlassener Abrechnung über die Nebenkostenvorauszahlungen zur Rückzahlung der an ihn geleisteten Vorauszahlungen nicht verpflichtet ist. Zwar könne der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen, über die der Vermieter nicht fristgerecht

abgerechnet hat, zurück verlangen. Der Vermieter sei sonst in der Lage, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruches des Mieters nach Belieben hinaus zu zögern. Ein solcher Anspruch bestehe bei Fortdauer des Mietverhältnisses hingegen nicht. Denn der Mieter sei im laufenden Mietverhältnis durch das ihm zustehende Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt. Das Gleiche gelte bei einem beendetem Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Auch insoweit sei der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten und so auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Erst Recht komme ein Rückzahlungsanspruch zudem dann nicht in Betracht, wenn der jeweilige Abrechnungsanspruch des Mieters zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bereits verjährt ist.

Anmerkung

Das Oberlandesgericht Köln hat dem „automatischen“ Anspruch auf Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen nach Beendigung des Mietverhältnisses bereits in einem Urteil aus dem Jahr 2009 eine Absage erteilt (OLG Köln, Urteil vom 22.12.2009 – 22 U 9/09, BeckRS 2010, 02458). Hingegen hat das Kammergericht Berlin in einem Urteil aus dem Jahr 2010 gegenteilig entschieden, dass ein Rückforderungsanspruch des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht voraussetze, dass noch ein fälliger und durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung einer Nebenkostenabrechnung für den betreffenden Zeitraum besteht (KG, Urteil v. 22.03.2010 - 8 U 142/09, GuT 2010, 200). Jedenfalls für das Wohnraummietrecht ist Letzteres nach der aktuellen Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes überholt. Es bleibt abzuwarten, ob die Instanzgerichte die Rechtsprechung auf gewerbliche Mietverhältnisse

übertragen. Da die Entscheidung des Bundesgerichtshofes nicht auf Besonderheiten des Wohnraummietrechts gründet, ist damit zu rechnen.

Bewertung und Folgen für die Praxis

Das Recht des Mieters, nach Ablauf der Abrechnungsfrist Betriebskostenvorauszahlungen zurück zu behalten, wird mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Obliegenheit. Untätig zu bleiben, kann den Mieter bares Geld kosten. Ist der Abrechnungsanspruch des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses bereits verjährt, kann er trotz unterbliebener Abrechnung des Vermieters die Betriebskostenvorauszahlungen nicht zurück verlangen. Ist der Abrechnungsanspruch hinge-

gen zwar nicht verjährt, hätte der Mieter aber Betriebskostenvorauszahlungen zurück behalten können, muss er nach Vertragsende den aufwändigeren Weg einer Klage auf Abrechnung gehen. Der Mieter ist deshalb wohl beraten, auch in einem ansonsten unbelasteten Mietverhältnis alsbald nach Ablauf der Abrechnungsfrist, weitere Nebenkostenvorauszahlungen zurück zu behalten. Ob es ausreicht, wenn der Mieter die Vorauszahlungen lediglich unter Vorbehalt leistet, hatte der Bundesgerichtshof nicht zu entscheiden.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. die Autorin Frau Kunze unter +49 201 38444-304 oder kkunze@goerg.de an. Informationen zur Autorin finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90