

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

Rückforderung von Betriebskostenvorauszahlungen nach Ablauf des Mietverhältnisses

„Eine Rückzahlung der Vorauszahlung scheidet aus, wenn die Mieter nach Eintritt der Abrechnungsreife einen Anspruch auf Vorlage einer ihrer Meinung nach nicht erfolgten Abrechnung nicht durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes an der Zahlung der weiteren Vorauszahlung versucht haben durchzusetzen.“

AG Dortmund, Urteil v. 15.09.2015, Az. 425 C 399/15

Das Problem:

In der Praxis gibt es unzählige Rechtsverfahren, die sich mit dem Thema Betriebskostenabrechnung beschäftigen. Viele Rechtsfolgen hängen oft davon ab, ob die Betriebskostenabrechnungen formell und materiell in Ordnung sind. Der nachfolgende Fall zeigt, dass auch Mieter versuchen, alle zur Verfügung stehenden Mittel auszuschöpfen, um an ihr Recht zu kommen. Im Rahmen des Verfahrens brachte der Mieter auch seine Bedenken gegen den Richter zum Ausdruck: „Die Kläger sind der Auffassung, dass der damalige Richter offensichtlich keine große Lust gehabt habe, sich mit dem Streitgegenstand zu befassen.“

Der Fall:

Die Kläger waren bis 31.10.2013 Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Nachzahlungen aus den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2011 (Nachzahlung: 281,17 €) und 2012 (Datum der Betriebskostenabrechnung 14.08.2013,

Nachzahlung: 220,28 €) musste der Vermieter gerichtlich geltend machen.

Für die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2011 hatte das Amtsgericht Dortmund den Mieter bereits in einem anderen Verfahren zur Zahlung des Betrages in Höhe von 281,17 € verurteilt. Ein weiteres Verfahren über die Betriebskostenabrechnung 2012 ist noch rechtshängig. Im vorliegenden Verfahren vertritt der Kläger die Ansicht, dass eine sowohl formell wie auch materiell richtige Abrechnung für die Jahre 2011 und 2012 nicht erfolgt sei, weshalb ihnen ein Rückzahlungsanspruch sämtlicher Vorauszahlungen für beide Jahre zustünde.

Die Entscheidung des AG:

Die Klage des Mieters wurde abgewiesen. Das Gericht stellte – in Anlehnung an die bereits ergangene BGH-Rechtsprechung (Urteil v. 26.09.2012, VIII ZR 315/11) – fest, dass dem Mieter keinen Anspruch auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2011/2012 zusteht. Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zustehen, als er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen. Diese Voraussetzungen lagen im vorliegenden Verfahren gerade nicht vor.

Praxis-Tipp:

Wichtig ist, dass jede Betriebskostenabrechnung zeitnah erstellt, formell in Ordnung (siehe Anforderungen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung BGH, VIII ZR 295/07) und dem Mieter fristgerecht zugeht. Der Mieter war im vorliegenden Fall nicht schutzbedürftig, da ihm die Betriebskostenabrechnungen 2011 und 2012 fristgerecht zugegangen waren. Warum der Mieter dennoch versucht hat, seinen Anspruch durchzusetzen, bleibt wohl sein Geheimnis. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ