

### **Berücksichtigung von Mietminderungen bei der Betriebskostenabrechnung**

**Eine Mietminderung bezieht sich auf die Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten und ist bei der Betriebskostenabrechnung entsprechend zu berücksichtigen.**

#### **BGH Urteil vom 13.04.2011 – AZ VIII ZR 223/10 –**

Die Mieterin minderte in den Jahren 2005 und 2006 wegen Mängeln die Miete. Bei der Berechnung der Minderung legte sie entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die von ihr monatlich zu zahlende Gesamtmiete einschließlich Nebenkostenvorschüssen (Bruttomiete) zugrunde. Die Vermieterin war mit der Minderung einverstanden. In den Betriebskostenabrechnungen für diese Jahre legte sie jedoch als Vorauszahlung der Mieterin jeweils nur die geminderten Vorschusszahlungen zugrunde und stellte diesen die auf die Wohnung entfallenden ungeminderten Betriebskosten gegenüber. Daraus ergab sich für die Mieterin eine Nachzahlung, welche die Vermieterin erfolglos einklagte. Der Bundesgerichtshof entschied zugunsten der Mieterin. Er stellte klar, wie eine etwaige Nachforderung des Vermieters in solchen Fällen am einfachsten zu berechnen ist: Die von der Mieterin im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen werden der von ihr tatsächlich geschuldeten Gesamtjahresmiete (Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der laut Abrechnung auf ihre Wohnung entfallenden Betriebskosten abzüglich des in dem Abrechnungsjahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrags) gegenübergestellt.