

Betriebskostenabrechnung und Anpassung der Vorauszahlung

Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist.

Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.

BGH Urteil vom 18.05.2011 – AZ VIII ZR 271/10 –

Sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter erlaubt § 560 Absatz 4 BGB, nach einer Betriebskostenabrechnung durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vertragspartner die Vorschüsse auf eine angemessene Höhe anzupassen. Im vorliegenden Fall hatte eine Mieterin mit einem Schreiben vom 30. Dezember 2008 dem Vermieter mitgeteilt, dass sie die Vorschüsse auf Basis der letzten ihr vorliegenden Abrechnung 2006/2007 rückwirkend seit dem 1. Juni 2008 herabsetzen werde. Die nach ihrer Meinung bereits überzahlten Beträge für Juni bis Dezember 2008 zog sie von der Miete ab. Der Vermieter verklagte sie wegen der nach seiner Auffassung bestehenden Zahlungsrückstände. Das Amtsgericht und das Landgericht Köln gaben dem Vermieter Recht. Das Landgericht Köln vertrat in seinem Urteil die Auffassung, die Mieterin hätte die Vorschüsse nicht mehr auf Basis der Abrechnung 2006/2007 kürzen dürfen, da bereits die Abrechnungsperiode 2007/2008 abgelaufen war. Die Revision der Mieterin hatte teilweise Erfolg. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass mit dem gesetzlich vorgesehenen Recht zur Anpassung der Vorauszahlungen sichergestellt werden solle, dass die Vorauszahlungen den tatsächlichen Kosten so nahe wie möglich kommen. Dieses Ziel werde nur erreicht, wenn die letzte existierende Abrechnung zugrunde gelegt wird. Dass eine Anpassung nach Ablauf der folgenden Abrechnungsperiode nicht mehr möglich sein soll, lässt sich nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dem Gesetz nicht entnehmen. Allerdings stellte der Bundesgerichtshof in seinem Urteil auch klar, dass eine Anpassung der Vorschüsse immer nur für die Zukunft vorgenommen werden kann. Die rückwirkende Anpassung der Vorschüsse und die Verrechnung der bereits gezahlten Beträge mit der Miete waren nicht möglich.