

PRESSESPIEGEL

Veröffentlicht in Immobilienzeitung vom 10.9.2012

Wohnungsmietrecht

Betriebskostenvorauszahlungen wirksam anpassen

VON THORSTEN WENNING

Gemäß § 560 Absatz 4 BGB kann jede Vertragspartei eines Mietvertrags nach einer Abrechnung der Betriebskosten eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hierfür genügte es nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), dass die Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist.

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung dann, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Hierfür wiederum sind grundsätzlich vier Voraussetzungen erforderlich: 1. eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, 2. die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, 3. die Berechnung des Anteils des Mieters und 4. der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Aktuell hat der BGH in Abkehr zu seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden (Urteile vom 15. Mai 2012, Az. VIII ZR 245/11 und Az. VIII ZR 246/11), dass die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht nur eine formell korrekte Betriebskostenabrechnung voraussetzt. Vielmehr muss die Betriebskostenabrechnung auch inhaltlich zutreffend sein. Sollte sich also möglicherweise in einem späteren Prozess herausstellen, dass z.B. einzelne Betriebskosten unzutreffend berechnet worden sind oder die angewendeten Verteilerschlüssel nicht den Vereinbarungen des Mietvertrags entsprachen, liegen inhaltliche Mängel der Betriebskostenabrechnung vor. Nach der neuen Rechtsprechung des BGH hätte das zur Folge, dass eine vorgenommene Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen unwirksam ist und der Mieter diese Erhöhung nicht zu zahlen braucht.

Kontakt für Rückfragen:

GTW ANWÄLTE FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT
Thorsten Wenning
Rechtsanwalt und Partner
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T +49 2151.56 78 60
thorsten.wenning@g-t-w-kr.com | www.g-t-w.com

Benzenbergstraße 39-47
D-40219 Düsseldorf
T +49 211 93 88 99 11
F +49 211 93 88 99 22

Von-Beckerath-Straße 11
D-47799 Krefeld
T +49 2151 56 78 60
F +49 2151 56 78 620

Str. Buzesti 61-69
Bl. A3, Ap. 15, Sector 1
RO-011013 București
T +40 21 31 82 580
F +40 21 31 82 583