

# Wenn der Mieter abrechnet

**SERIE** Mieter können in punkto Betriebskostenabrechnung Druck auf den Vermieter ausüben.

**SERIE**

**ALLES, WAS RECHT IST**



**VON DR. ANDREAS STANGL**

**LANDKREIS.** Der Vermieter kann nach Fristablauf keine Nachforderung aus einer verspäteten Betriebskostenabrechnung machen. Dies betrifft jedoch nicht offen gebliebene Vorauszahlungen. Nachforderungen liegen begrifflich nur vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der Frist einen Betrag verlangt, der die Summe der Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters übersteigt. Rechtsfolgen einer Versäumung der Abrechnungsfrist sind eine Reihe von Rechten zugunsten des Mieters, die es ihm erlauben, auf den Vermieter Druck auszuüben. Sollte der Vermieter trotz Folgeaufforderung durch den Mieter nicht abrechnen, kann der Mieter je nach Fallgestaltung gegen den Vermieter vorgehen:

- ▶ Klage auf Betriebskostenabrechnung
- ▶ Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen
- ▶ Rückforderung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlung für die abgelaufene Abrechnungsperiode im beendeten Mietverhältnis
- ▶ eigene Abrechnung des Mieters auf der Grundlage einer Schätzung und Zahlung des Restbetrages.

Ein besonderes Druckmittel wurde durch die Rückforderungsmöglichkeit der Betriebskostenvorauszahlungen durch den BGH eingeräumt. Sofern der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes abrechnet, kann der Mieter sogleich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen verlangen, ohne zuerst auf Erteilung einer Abrechnung zu klagen. Dies hat der BGH zumindest ausdrücklich für die Fälle entschieden, in denen das Mietverhältnis beendet ist.

Im laufenden Mietvertrag ist der Mieter dadurch hinreichend geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht jedenfalls hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zusteht.

Versäumt der Vermieter die Ausschlussfrist, weil ihm Rechnungen nicht vorliegen, kann die Versäumung der Ausschlussfrist nicht zu den genannten Rechtsfolgen führen. Diese Ausnahme gilt nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

## **UNSER RECHTSEXPERTE**

▶ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



**Andreas Stangl**

▶ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

▶ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de;

www.kanzlei-am-steinmarkt.de.