

KEINE NEBENKOSTENABRECHNUNG = RÜCKZAHLUNG DER VORAUSZAHLUNGEN?!

OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.5.2008 — Aktenzeichen: 10 U 8/08

Leitsatz

Hat der gewerbliche Vermieter nahezu dreieinhalb Jahre seit Beendigung des mehrjährigen Mietverhältnis keine den Anforderungen des § 259 BGB entsprechenden Nebenkostenabrechnungen vorgelegt, kann der Mieter sämtliche während der Mietzeit geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen zurückverlangen.

Sachverhalt

Der Vermieter vermietete eine Lagerhalle zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt. Im schriftlichen Mietvertrag waren monatliche Vorauszahlungen der Betriebskosten vereinbart, die der Mieter auch zahlte. Über die Betriebskosten wurde nie abgerechnet. Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses versäumte es der Vermieter, über die Betriebskosten abzurechnen. Der Mieter verlangte die in der gesamten Mietzeit entrichteten Vorauszahlungen zurück.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht gab dem Mieter Recht.

Der Mieter könne — so das Gericht — die vollständige Erstattung der geleisteten Vorauszahlungen verlangen, wenn der Vermieter seiner Verpflichtung abzurechnen, über den langen Zeitraum nicht nachgekommen. Dabei hat das Oberlandesgericht nicht verkannt, dass es ja feststehe, dass Betriebskosten in irgend einer Höhe entstanden sind und der Vermieter deshalb einen Anspruch gegen den Mieter habe. Diesen Anspruch könne der Vermieter — so das Gericht — auf Grund einer ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen. Der Vermieter sei also nicht über Gebühr benachteiligt, zumal der Vermieter die Abrechnung der Nebenkosten noch nachholen könne.

Anmerkung

Bei einem laufenden Mietverhältnis steht einem Mieter (lediglich) ein Zurückbehaltungsrecht an den künftigen Vorauszahlungen zu. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs stellt dieses Zurückbehaltungsrecht ein Druckmittel gegen den Vermieter dar, diesen zur Abrechnung über die Betriebskosten anzuhalten. Während des laufenden Mietverhältnisses gibt es daher keinen Anspruch auf Rückzahlung. Nach Beendigung entfällt dieses Druckmittel. Nur in diesem Fall kann der Mieter Rückzahlung der Vorauszahlungen verlangen. Einem Vermieter ist

daher dringend zu raten, spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses etwa versäumte Abrechnungen zu erstellen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info