

Aktuelles Urteil: Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen bei Auszug

von [Rechtsanwalt Amin Negm-Awad](#)

Abstracts:

Zieht ein Mieter aus und sind bereits Abrechnungsfristen verstrichen, so kann der Mieter vom Vermieter die Erstattung sämtlicher Nebenkostenvorauszahlungen in voller Höhe verlangen. Er ist nicht darauf angewiesen, zunächst auf Abrechnung zu klagen oder die tatsächlich angefallenen Kosten zu schätzen.

Dem Vermieter bleibt es unbenommen, die abgelaufenen Zeiträume nach abzurechnen und so die Erstattung der Nebenkosten zu reduzieren.

Mit der Mietrechtsreform sind gesetzliche Fristen zur Abrechnung der Nebenkosten eingeführt worden. Grundsätzlich hat der Vermieter mit dem Schluss des jährlichen -nicht aber kalenderjährlichen- Abrechnungszeitraumes zwölf Monate Zeit, die Nebenkosten gegenüber dem Mieter abzurechnen. Tut er dies nicht, so darf er keine Nachforderungen mehr an den Mieter richten. Dies betrifft aber nur die Fälle, in denen die tatsächlich angefallenen Kosten höher als die Vorauszahlung sind.

Beispiel aus unserer Praxis: Der Mieter zahlt monatlich 75,00 € an Vorauszahlung auf die zu erwartenden Nebenkosten. Der Vermieter rechnet jahrelang nicht ab. Als M auszieht, hält der Vermieter ihm eine „Nebenkostenabrechnung“ entgegen, die sich auf Jahre zurückliegende Abrechnungszeiträume bezieht und auch nach Berücksichtigung der Vorauszahlungen noch ein Saldo zugunsten des Vermieters ausweist. Er behält den Betrag von der Kautionszahlung ein.

Er darf so nicht handeln. Da längst der Zeitraum für die Geltendmachung von Nachforderungen abgelaufen ist, sind Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen.

Es verbleibt jedoch die Frage, was der Mieter tun kann, wenn er vermutet, dass er aus den Abrechnungszeiträumen noch Erstattungen hat. Es geht hier also um die Fälle, in denen die Vorauszahlung die (vermutliche) Abrechnung übersteigt. Der noch in der Wohnung befindliche Mieter hat hier ein Zurückbehaltungsrecht für die laufende Kautionszahlungen, mit denen er den Vermieter unter Druck setzen kann. Der ausgezogene Mieter kann dies nicht.

Wohnt der Mieter noch in der Wohnung, so kann er die Nebenkostenvorauszahlung einstellen. Der Vermieter wird sich beeilen, abzurechnen. Tut er dies nicht, kann er auch nichts vom Mieter verlangen.

Es stellte sich aber schon lange die Frage, was geschieht, wenn der Mieter bereits ausgezogen ist und eine Erstattung vermutet. Die obigen Fälle passen hierauf nicht. Die Rechtsprechung und Literaturansicht war hierzu bislang umstritten. Es wurden drei Lösungen angeboten:

- Vermieterfreundlich: Der Mieter klagt auf Abrechnung gegen den Vermieter. Erhält er die Abrechnung klagt er neuerlich auf Erstattung der Differenz, wenn der Vermieter sie nicht von sich aus erstattet.
- Zwischenlösung: Der Mieter schätzt die tatsächlich angefallenen Kosten, etwa aus früheren Abrechnungen. Er klagt die Differenz ein.
- Mieterfreundlich: Der Mieter klagt die Erstattung sämtlicher Nebenkostenvorauszahlungen ein. Der Vermieter muss nun seinerseits überlegen, ob er nicht endlich abrechnet. Macht er dies, gewinnt der Mieter den Prozess nur in Höhe der Erstattung. Rechnet der Vermieter immer noch nicht ab, so sind sämtliche NK-Vorauszahlungen zu erstatten. Das sind schnell einige tausend Euro.

Mit Urteil vom 09.03.2005 hat der Bundesgerichtshof diese Frage beantwortet und sich dabei der letztgenannten Lösung zugewendet: Es sei alleine Sache des Vermieters, ordnungsgemäß abzurechnen. Wenn er dies nicht fristgerecht unternähme, so entstünde ein Schwebezustand, bei dem nicht klar ist, was der Mieter an Nebenkosten genau schulde. Man könne dann nicht vom Mieter verlangen, dass er etwaige Kosten abschätze, also die Arbeit des Vermieters ma-

che. Solange nicht abgerechnet sei, müsse der Vermieter eben alles erstatten. Diesen Zustand könne er ja jederzeit beenden.

Die Entscheidung ist zu begrüßen. Das Gesetz legt eindeutig die Abrechnungspflicht des Vermieters fest. Was für die Abrechnung gilt, muss auch umgekehrt gelten, wenn der Vermieter nicht abrechnet: Jeder Cent ist vom Vermieter darzulegen. Ansonsten kann der Vermieter die Nebenkostenvorauszahlung zu hoch ansetzen und sich dann in die Nicht-Abrechnung flüchten.

Nach den Entscheidungsgründen kann der Vermieter auch nach verlorenem Erstattungsprozess noch etwaige tatsächlich entstandenen Kosten nach abrechnen, wenn sie Vorauszahlung nicht übersteigen. Der Vermieter fordert sozusagen die Erstattung seinerseits zurück. Einen Betrag, der über der Vorauszahlung liegt wäre allerdings eine Nebkostennachforderung, welche nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ausgeschlossen ist.

In der Praxis bedeutet dies, dass eine Klage auf Erstattung sämtlicher Nebenkostenvorauszahlungen angebracht ist. Rechnet der Vermieter im Prozess dann endlich ab, so ist die Klage entsprechend zu reduzieren. Versäumt er dies auch noch im Prozess, so sollte ein Teilbetrag der Erstattung zur Seite gelegt werden, da der Vermieter auch hiernach noch die tatsächlich angefallenen Kosten bis zur Vorauszahlung nachfordern kann. Die Erfahrung lehrt allerdings: Ein Vermieter, der jahrelang nicht abrechnet und auch noch, nachdem er verklagt ist, nicht in die Schuhe kommt, wird kaum nachträglich selbst eine Abrechnungsklage einreichen -- und die Verjährung gibt es auch noch.

Übrigens: Wir erstellen auch Nebenkostenabrechnungen für Vermieter.