



BETRIEBSKOSTENNACHFORDERUNG AUCH BEI ZUVOR DEUTLICH ZU NIEDRIG ANGESETZTEN VORAUSZAHLUNGEN ZULÄSSIG

28.10.2003 Fachinformation

Auch bei deutlich zu gering angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen kann der Vermieter dennoch Nachforderungen gegenüber dem Mieter durchsetzen. Das OLG Hamm hat durch Urteil vom 6. November 2002 (30 U 44/02), veröffentlicht in NZM 2003, Seite 717 f. zu der immer wieder auftauchenden Frage entschieden, ob der Vermieter auch bei deutlich zu gering angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen dennoch eine Nachforderung geltend machen kann. Das OLG Hamm kommt zu dem Ergebnis, dass dem Vermieter auch bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen, die deutlich zu gering waren, ein solcher Nachforderungsanspruch zustehe, es sei denn, der Vermieter habe den Mieter vorwerfbar über die Höhe der Betriebskosten getäuscht. Zunächst hält das OLG Hamm fest, dass der Mieter grundsätzlich den sich aus der Nebenkostenabrechnung ergebenden Betrag dem Vermieter in voller Höhe schuldet. Dies gelte unabhängig von der Vereinbarung von Vorauszahlungen, da diese nach dem Willen der Vertragsparteien ohnehin nicht den voraussichtlichen Abrechnungsbetrag erreichen sollen. So bleibe es dem Vermieter auch unbelassen, sich mit dem Mieter auf Vorauszahlungen zu einigen, die deutlich unter dem tatsächlichen Abrechnungsbetrag liegen. Die bloße Vereinbarung von Vorauszahlungen schaffe für den Mieter keinen Vertrauensschutz dahingehend, dass die Vorauszahlung in etwa die anfallenden Nebenkosten abdecken. Etwas anderes muss nach Auffassung des OLG Hamm dann gelten, wenn der Vermieter zuvor in der Absicht gehandelt habe, den Mieter zu täuschen. Dies sei der Fall, wenn er bewusst unrichtige Angaben über die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten gemacht oder wenn er die Nebenkostenvorauszahlung bewusst zu niedrig bemessen habe, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diesem Wege zum Abschluss des Mietvertrages zu veranlassen. In derartigen Fällen könne der Mieter neben der Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung auch evtl. einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Vermieter geltend machen, der auf eine Freistellung von den die Vorauszahlungsbeträge übersteigenden Betriebs- bzw. Nebenkosten gerichtet sei. In dem hier entschiedenen Fall hatten die Mieter derartige Täuschungshandlungen des Vermieters nicht behauptet. Es waren auch keine Versuche des Vermieters im Zuge der Vertragsverhandlungen erkennbar gewesen, auf die Entscheidungsfindung der Mieter in irgendeiner Weise Einfluss nehmen zu wollen. Ohne ein derartiges Handeln scheiden aber nach überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung und in der Literatur, der sich das OLG Hamm anschließt, jedwede Ansprüche des Mieters aus. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des OLG Hamm vom 06.11.2002

Downloads

DB9E_20-03%20BK-Nachforderung

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/betriebskostennachforderung-auch-bei-zuvor-deutlich-zu-niedrig-angesetzten-vorauszahlungen-zulaessig>