

## Ihr gutes Recht!

## Fristen für die Nebenkostenabrechnung

Sind im Mietvertrag Vorauszahlungen vereinbart, gilt eine wichtige Ausschlussfrist für den Vermieter: Er hat den Mieter innerhalb von zwölf Monaten nach dem Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 BGB). Lässt der Vermieter diese Frist verstreichen, kann er keine Nebenkosten vom Mieter nachfordern. Eine Ausnahme macht das Gesetz nur, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat. Diese Ausschlussfrist hat der Bundesgerichtshof nicht nur bei der Miete von Wohnraum (Urteil v. 21.01.2009, Az.: VIII ZR 107/08), sondern ebenso beim Wohnrecht anerkannt (Urteil v. 25.09.2009, Az.: V ZR 36/09). Einen entsprechend langen Zeitraum, in dem der Vermieter von Gewerberäumen die Abrechnung durchzuführen hat, hält der VIII. Zivilsenat ebenfalls im Regelfall bei der Vermietung von Geschäftsräumen für zulässig (Urteil v. 27.01.2010, Az.: XII ZR 22/07).

Hat der Vermieter keine fristgerechte Abrechnung gestellt, stehen dem Wohnraummieter folgende Ansprüche zu: Besteht das Mietverhältnis weiter, hat er ein Zurückbehaltungsrecht in Hinblick auf die weiteren

Betriebskostenvorauszahlungen bis zur Höhe der fehlenden Abrechnung und bis der Vermieter die fehlende Abrechnung macht. Denn nur wenn sie ihm vorliegt, kann der Mieter prüfen, ob und bis zu welcher Höhe die Vorauszahlungen verbraucht wurden. Wird das Mietverhältnis beendet, ist der Mieter bei feh-



**Gibt es Unklarheiten wegen der Nebenkostenabrechnung, ist der Mieter berechtigt, die Belege einzusehen.**

lenden Betriebskostenabrechnungen sogar dazu berechtigt, sämtliche in dem nicht abgerechneten Zeitraum geleisteten Vorauszahlungen zurückzufordern. Im Verfahren kann der Vermieter dann zwar die Abrechnung nachholen und somit belegen, dass die Vorauszahlungen verbraucht wurden. Wegen der Ausschlussfrist kann er dann aber keine Nachzahlungen mehr fordern.

Mit dem Zugang der Nebenkostenabrechnung beginnt für den Mieter wiederum eine wichtige Frist zu laufen. Enthält die Abrechnung Fehler, muss er das dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung mitteilen. Nach Ablauf dieser Zeitspanne kann der Mieter keine Einwendungen mehr gegen die Nebenkostenabrechnung geltend machen. Mit dem Zugang der Abrechnung musste sich kürzlich der BGH beschäftigen. Der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat hatte über die Rechtslage bei mehreren Mietern zu entscheiden. Im Ausgangsfall war die Abrechnung nur dem in Anspruch genommenen Mieter zugegangen, nicht aber den anderen Mitmietern. Das Urteil fiel zugunsten des Vermieters aus, der vom Mieter die Nachzahlung der Nebenkosten fordern konnte (Urteil v. 28.04.2010, Az.: VIII ZR 263/09). Denn Mitmieter haften als Gesamtschuldner, § 421 BGB.

**Esther Wellhöfer**

Redakteurin –

·Juristische Redaktion

anwaltdeservices AG

www.anwaltdeservices.de

FreeCall 0800 4040520