

29. Januar 2017

## **Mieterfreundliches Urteil: Bundesgerichtshof zur Jahresfrist bei Betriebskostenabrechnungen**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit seinem im Volltext noch nicht veröffentlichten Urteil vom 25.01.2017 - VIII ZR 249/15 - erneut mit einer für alle Mieter und Vermieter wichtigen Frage der Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnungen auseinandergesetzt und ein für Mieter positives Urteil gefällt.

### **Welchen Fall hatte der BGH zu entscheiden?**

Im zu entscheidenden Fall haben die Mieter eine Eigentumswohnung angemietet. Im Vertrag war vereinbart, dass die Hausgeldabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Grundlage für die Betriebskostenabrechnung der Mieter sein sollte. Eine Abrechnung sollte also erst dann erfolgen, wenn die Genehmigung durch die WEG erteilt worden ist. Da es Probleme mit der durch die WEG beauftragten Hausverwaltung gab, erhielten die Mieter ihre Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2010 und 2011 erst 2013. Aus den Abrechnungen ergab sich jeweils eine Nachforderung des Vermieters, die dieser auf dem Klageweg durchzusetzen versuchte.

### **Was ist das Problem?**

Das Gesetz schreibt in § 556 Abs. 3 S. 2 BGB vor, dass der Mieter eine Abrechnung bis spätestens zum Ablauf von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu erhalten hat. Der Vermieter hat somit genau ein Jahr Zeit, dem Mieter eine Betriebskostenabrechnung zu übermitteln. Tut er dies nicht, ist er mit Nachforderungen aus der Abrechnung grundsätzlich ausgeschlossen. Etwas Anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat und dies auch nachweisen kann. Der Vermieter im Fall des BGH hatte behauptet, für die verspätete Abrechnung

könne er nichts, da die WEG die Genehmigung zu spät erteilt hatte.

### **Was hat der BGH entschieden?**

Der BGH ist der Argumentation des Vermieters nicht gefolgt. Er hat klargestellt, dass die Ausschlussfrist grundsätzlich einzuhalten ist und die verspätete Abrechnung nur die absolute Ausnahme sein kann. Dabei muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass er die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat. Ist für den Vermieter erkennbar, dass es zu einer verspäteten Abrechnung kommen kann, da es, wie in diesem Fall, Probleme mit der Hausverwaltung gibt, muss er selbst alles Erforderliche unternehmen, um doch noch eine pünktliche Abrechnung zu erreichen. Die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, dass die Abrechnung erst nach Genehmigung durch die WEG erfolgen sollte, ändert hieran nichts, da die Vereinbarung unwirksam ist. Das Gesetz lässt Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von der Jahresfrist abweichen, nicht zu (s. § 556 Abs. 4 BGB).

### **Was bedeutet das Urteil für Mieter?**

Nach dem erneut mieterfreundlichen Urteil des BGH steht fest, dass Vermieter die Jahresfrist für die Betriebskostenabrechnung unbedingt einzuhalten haben. Nur in absoluten Ausnahmefällen darf der Vermieter von der Jahresfrist abweichen, muss aber beweisen können, dass er die verspätete Abrechnung nicht verschuldet hat. Dies dürfte für Vermieter immer schwieriger werden, da der BGH vom Vermieter verlangt, dass er eigene Schritte unternimmt, wenn er merkt, dass die Abrechnung sich verzögert.

Wenn Sie also künftig Ihre Betriebskostenabrechnung erst mehr als ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erhalten, brauchen Sie in der Regel eine Nachzahlung nicht zu leisten. Guthaben aus verspäteten Abrechnungen stehen Ihnen jedoch weiter zu, sodass sich auch die Prüfung von verspäteten Abrechnungen lohnt.

Haben auch Sie Probleme mit Ihrer Betriebskostenabrechnung? Vereinbaren Sie am besten noch heute ein kostenloses Erstgespräch mit uns.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)