

Pressemitteilung

Stuttgart, den 21. Dezember 2006

Verspätete Betriebskostenabrechnungen

Kann ein Vermieter Betriebskosten für das Jahr 2005 noch nach dem 31.12.2006 abrechnen?

In den meisten Mietverträgen verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen. Nach dem Gesetz ist der Vermieter laut Paragraph 556 Absatz 3 Satz 2 BGB verpflichtet, über diese Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Dabei muss der Vermieter dem Mieter die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Doch was geschieht, wenn dem Vermieter bis zum Stichtag 31.12 nicht alle zur Fertigung der Nebenkostenabrechnung erforderlichen Unterlagen vorlagen oder nachträglich Betriebskosten anfallen, mit denen der Vermieter nicht gerechnet hatte? Rechtsanwältin Simone Scholz aus Stuttgart gibt Auskunft.

In vielen Mietverträgen ist eine Klausel enthalten, wonach als Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr gilt. „Dann muss der Vermieter die in 2005 angefallenen Nebenkosten bis zum 31.12.2006 abrechnen“, teilt die Rechtsexpertin mit. Das Gesetz sieht vor, dass nach Ablauf der vorgenannten Abrechnungsfrist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn er Rechnungen oder Gebührenbescheide unverschuldet erst nach Ablauf der Frist erhalten hat.

Mit Urteil vom 05.07.2006 hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun entschieden, dass der Vermieter über nachträglich bekannt werdende Betriebskosten zeitnah abrechnen muss. In dem vom BGH entschiedenen Fall hat das Finanzamt dem Vermieter erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist zum 31.12. Grundsteuerbescheide über Grundsteuernachzahlungen übersandt. Nach Erhalt

dieser Grundsteuerbescheide hat der Vermieter die Nachforderungen erst neun Monate später gegenüber dem Mieter abgerechnet. Der BGH ist davon ausgegangen, dass den Vermieter an dem nachträglichen Erhalt der Bescheide zwar kein Verschulden trifft, allerdings dürfe der Vermieter nicht unbegrenzt warten, bis er den Anspruch gegenüber dem Mieter erhebe. Der Vermieter sei vielmehr gehalten, die Nachforderung zeitnah geltend zu machen, damit der Mieter in einem überschaubaren Zeitrahmen Klarheit über seine Zahlungsverpflichtungen habe. Nach der zitierten Entscheidung hält der BGH nun eine Nachberechnungsfrist von drei Monaten für angemessen.

Scholz' Fazit: „Vermieter sollten künftig innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen über die nachträglich bekannt gewordenen Betriebskosten die Nachforderung gegenüber dem Mieter erheben. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, so ist ein Anspruch ausgeschlossen.“

Pressekontakt

Birgit Krause . jd&p kommunikationsagentur .

Tel: (06131) 90622-44 . E-Mail: krause@jd-p.de . www.jd-p.de