

## Wann muss die Nebenkostenabrechnung vorliegen?

Die Abrechnung: Bis wann muss dem Mieter die Betriebskostenabrechnung vorliegen? Mit dem Mietrechtsreformgesetz hat der Gesetzgeber eine Abrechnungsfrist festgelegt. Hiernach muss mit Ablauf des 12. Monats nach Ende der Abrechnungsperiode die Abrechnung beim Mieter sein. Diese Frist gilt für alle Abrechnungen, die nach dem 01.09.2001 enden.

Das bedeutet, dass die Betriebskostenabrechnung der Abrechnungsperiode 01.01.2005 bis 31.12.2005 spätestens zum 31.12.2006 beim Mieter eingegangen sein muss. Für Gewerberaummieter hat das OLG Düsseldorf entschieden, dass die Abrechnung ebenfalls mit Ablauf des 12. Monats nach der jeweiligen Abrechnungsperiode fällig ist.

Achtung, hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Wird zu spät über die Betriebskosten abgerechnet, muss der Mieter eine errechnete Nachzahlung nicht mehr zahlen.

Auf der anderen Seite hat der Mieter trotz abgelaufener Frist einen Anspruch auf Abrechnung und kann, falls eine Rückzahlung zu erwarten ist, auf Abrechnung klagen und Rückzahlung der überzahlten Beträge verlangen.

Zudem steht dem Mieter bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich zukünftiger Nebenkostenvorauszahlungen zu (BGH ZMR 1984). Eine Erstattung bereits gezahlter Vorauszahlungen ist nicht möglich (OLG Hamm, RE vom 26.06.1998). Auch wenn der Vermieter säumig ist, steht dem Mieter kein Zurückbehaltungsrecht an der Kaltmiete zu. Mietzinsanspruch und der Anspruch des Mieters auf Abrechnung stehen in keinem Gegenseitigkeits- oder Abhängigkeitsverhältnis.

Zurückbehalten heißt übrigens, dass der Mieter nur vorläufig, also bis zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung, keine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten leisten muss. Sobald die Abrechnung erstellt ist, muss der Mieter die einbehaltenen Nebenkostenvorauszahlungen notfalls in einer Summe zahlen.

Übrigens Abrechnungsfrist und Verjährungsfrist sind zweierlei. Wenn ein Vermieter jahrelang nicht abgerechnet hat, hilft auch die Verjährung nicht weiter. Zwar verjährt bei einem Mietverhältnis der Rückforderungsanspruch eines Mieters wegen überzahlter Nebenkosten nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt allerdings erst, wenn eine Abrechnung erteilt wurde (BGH, WM 1991). § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) 1Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. 2Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. 3Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) fort. 4Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen.

(2) 1Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. 2Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) 1Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. 2Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. 3Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. 4Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. 5Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. 6Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.