

Fristen

Änderung der Abrechnung auch nach Ablauf der Ausschlussfrist von 12 Monaten

Vermieter darf bei offensichtlichem Fehler in der Betriebskostenabrechnung auch nach Ablauf der Ausschlussfrist korrigieren.

(BGH, Urteil vom 30.03.2011 – VIII ZR 133/10)

Ausschlussfrist für Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung

Ein Mieter hat seinem Vermieter innerhalb von 12 Monaten seit Erhalt der Abrechnung stets mitzuteilen, wenn die Betriebskosten für die betreffende Abrechnungsperiode falsch abgerechnet wurde.

(BGH, Urteil vom 12.01.2011 – VIII ZR 148/10)

Keine einjährige Abrechnungsfrist bei Gewerberaum

Der BGH lehnt die analoge Anwendung des § 556 BGB ab. Danach würde der Vermieter gegenüber seinem gewerblichen Mieter seinen Anspruch auf Betriebskostennachzahlung erst dann verlieren, wenn zu der Fristversäumung noch weitere Umstände hinzutreten, die den Mieter darauf schließen lassen, der Vermieter habe auf die Geltendmachung seiner Ansprüche verzichtet. Der bloße Zeitablauf genügt also nicht.

(BGH, Urteil vom 17.11.2010 – XII ZR 124/09)

Fristen für die nachträgliche Abrechnung von Betriebskosten

Vermieter müssen die Betriebskostenabrechnung spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen, sonst können sie Nachforderungen nicht mehr geltend machen. Wenn diese Frist unverschuldet nicht eingehalten werden kann, weil z.B. Grundsteuerbescheide erst später eingehen, dürfen sich Vermieter dennoch nicht unnötig viel Zeit lassen. Der BGH meint: Innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses soll die Abrechnung erfolgen.

(BGH, Urteil vom 05.07.2006 – VIII ZR 220/05)

Rückforderung einer auf eine verspätete Abrechnung von Betriebskosten geleisteten Nachzahlung

Wenn der Vermieter die Betriebskosten verspätet, d.h. erst nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist, abrechnet, so sind seine Ansprüche auf Nachzahlung grundsätzlich erloschen und nicht verjährt. Mieter/innen können bereits erfolgte Nachzahlungen zurück-verlangen.

(BGH, Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 94/05)