

## Abrechnungsfrist über Nebenkosten bei der Geschäftsraummiete

*von Rechtsanwalt Martin Spatz, München*

Eine Frist, innerhalb derer die Abrechnung der Nebenkosten erteilt werden muss, ist für die Geschäftsraummiete nicht gesetzlich geregelt. Lediglich für die Wohnraummiete bestimmt § 556 Abs. 3 Satz BGB, dass der Vermieter dem Mieter die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen hat.

Mit Urteil vom 27.01.2010, Az. XII ZR 22/07, hat der BGH nunmehr entschieden, dass die angemessene Frist für die Abrechnung von Nebenkosten für Geschäftsräume in der Regel spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums endet, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder der Vermieter eine verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat.

Der BGH stellt darauf ab, dass für die Angemessenheit der Abrechnungsfrist bei der Geschäftsraummiete keine anderen Gesichtspunkte entscheidend sind als bei der Wohnraummiete und damit auch bei der Geschäftsraummiete davon ausgegangen werden kann, dass die Abrechnung über die Nebenkosten in der Regel spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende der Abrechnungsperiode zu erteilen ist.

Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang allerdings zwei vom Wohnraummietrecht zu unterscheidende wesentliche Besonderheiten:

- Im Geschäftsraummietrecht kann eine anderweitige Abrechnungsfrist vertraglich vereinbart werden. Gibt es eine derartige vertragliche Regelung, geht diese vor.
- Die Abrechnungsfrist ist im Gegensatz zum Wohnraummietrecht keine Ausschlussfrist. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangt, ist auf die Geschäftsraummiete nicht analog anwendbar.

Hat der Vermieter zum Fälligkeitszeitpunkt nicht über die Nebenkosten abgerechnet, kann der Mieter den Vermieter auf Erteilung der Nebenkostenabrechnung in Anspruch nehmen und hat hinsichtlich der laufenden Vorauszahlungen ein Zurückbehaltungsrecht, kann also die weiteren Vorauszahlungen auf die Nebenkosten bis zur erfolgten Abrechnung einbehalten.