

Neues vom Bundesgerichtshof

Betriebskostenabrechnung, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind

Gilt die 12-monatige Abrechnungs- und Ausschlussfrist auch dann für Eigentümer, wenn zwar die Zahlung von Betriebskosten, aber keine monatlichen Vorauszahlungen vereinbart waren? Der Bundesgerichtshof (BGH V ZR 60/17) bejahte die Frage, um die hier der Käufer einer Eigentumswohnung mit dem bisherigen Eigentümer stritt. Dem war ein lebenslanges und unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt worden, er verpflichtete sich aber gleichzeitig, alle Betriebskosten zu zahlen. Vorauszahlungen waren nicht vereinbart.

Entscheidend sei laut Bundesgerichtshof die Zielsetzung, den Wohnungsberechtigten rasch Sicherheit über die zu leistende Zahlung zu geben und Streit über lange zurückliegende Abrechnungszeiträume zu vermeiden. Zwar fehle eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, sowohl für das Verhältnis zwischen Eigentümer und Wohnungsberechtigtem, als auch für „normale“ Mietverhältnisse. Grund sei, dass die Vereinbarung beispielsweise einer Nettomiets ohne Vorauszahlungen unüblich sei und der Gesetzgeber diesen Ausnahmefall deshalb für nicht regelungsbedürftig gehalten habe. Letztlich dürfe es aber nicht im Belieben des Eigentümers liegen, wann er die Nebenkosten abrechnet. Dann könnten sich über mehrere Abrechnungszeiträume hinweg hohe Forderungen ansammeln, die mangels Abrechnung praktisch nie verjähren würden. Deshalb müsse im Ergebnis, auch wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind, zeitnah innerhalb von 12 Monaten abgerechnet werden.

Ausdrücklich gilt die Entscheidung zunächst einmal nur zwischen einem Eigentümer und einem „dinglich Wohnungsberechtigten“. Die vergleichbare Problematik kann aber auch in Mietverhältnissen auftauchen. Hier ist die Rechtslage bisher umstritten. Die einen argumentieren, auch der Mieter, der keine Vorauszahlungen leistet, habe ein Interesse daran, in angemessener Zeit zu erfahren, welchen Beitrag er für den abgelaufenen Abrechnungszeitraum zu zahlen hat. Andere argumentieren, der Mieter solle durch die Fristenregelungen vor unvorhergesehenen Nachforderungen geschützt werden. Wenn er aber keine Vorauszahlungen leiste, bedürfe er dieses Schutzes nicht.

Mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs dürfte jetzt ein eindeutiger Hinweis gegeben worden sein. Auch diejenigen, die keine Vorauszahlungen leisten, haben Anspruch auf eine Abrechnung spätestens nach 12 Monate.

Aktuelle Infos

- **Bundestagsausschuss für Bauen und Wohnen:** Auf Antrag der Fraktionen von CDU/CSU, SPD, AfD, Linke und Bündnis 90/Die Grünen hat der Bundestag einen Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen eingesetzt. Einen derartigen Ausschuss, der sich speziell mit wohnungspolitischen Fragen auseinandersetzen soll, hatte auch der Deutsche Mieterbund gefordert. Der Ausschuss wird 24 Bundestagsabgeordnete als Mitglieder haben.
- **25.000 Demonstranten gegen Verdrängung und Mietenwahnsinn:** Am 14. April demonstrierten nach Angaben der Veranstalter rund 25.000 Menschen in Berlin gegen steigende Miete, gegen Verdrängung und den vorherrschenden Mietenwahnsinn. Aufgerufen zu dieser Demonstration hatten 250 Initiativen und Organisationen, unter anderem auch unterstützt vom Berliner Mieterverein und dem Deutschen Mieterbund.
- **Fast 90.000 Vorschriften in Deutschland:** Das Zusammenleben in Deutschland wird durch genau 87.673 Vorschriften geregelt. Laut Bundesregierung sind 47.849 Einzelvorschriften in 1.715 Gesetzen enthalten. Dazu kommen 2.714 Verordnungen mit weiteren 39.824 Einzelvorschriften, berichtete die BILD.

Mieter-Tipp

Modernisierung

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen, hier z.B. den Austausch der Fenster, einen verbesserten Wärmeschutz an der Fassade, sachlich falsch als Instandsetzungsmaßnahmen angekündigt und hat er auch keine Angaben zu einer Mieterhöhung gemacht, scheidet eine Mieterhöhung wegen Modernisierung auf Dauer aus. Der Vermieter kann dann nicht Monate oder Jahre später die Miete über eine so genannte Modernisierungsumlage (11 %) erhöhen (LG Berlin 66 S 283/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2018/2019
Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung
DMB DEUTSCHER MIETERBUND
Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)