

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## **Keine Ausschlusswirkung von Nebenkostenforderungen bei Nichteinhaltung einer kurzen vertraglichen Abrechnungsfrist**

Ein weiteres positives Urteil des Bundesgerichtshofes für Vermieter im Rahmen der Vorlage von Nebenkostenabrechnungen.

Wenn in einen Mietvertrag vereinbart wurde, die Nebenkostenabrechnung entgegen der gesetzlichen Regelung des § 556 Abs. 3 BGB nicht innerhalb eines Zeitraumes von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungsjahres vorzulegen, sondern zu einer früheren Frist, führt dies nicht dazu, dass bei einer späteren Vorlage eine Nachforderung ausgeschlossen ist.

In dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20. Januar 2016 ging es um die Frage, ob die Nachforderung eine Heizkostenabrechnung unbegründet ist, weil der Vermieter diese nicht vertragsgemäß am 30. Juni vorgelegt hatte.

Die Heizperiode lief nach der vertraglichen Vereinbarung vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des folgenden Jahres, so dass der Vermieter lediglich eine Abrechnungsfrist von zwei Monaten hatte. Diese Frist war bei Vorlage seiner Abrechnung abgelaufen.

Das Amtsgericht und das Landgericht hatten die Zahlungsklage des Vermieters abgewiesen mit Hinweis darauf, dass nach Ablauf der Vorlagefrist eine Nachforderung nicht begründet sei. Verwiesen wurde dabei auf die gesetzliche Regelung des § 556 Abs. 3 BGB.

Der Bundesgerichtshof hat geurteilt, nach § 556 Abs. 4 BGB könne die gesetzliche Abrechnungsfrist von einem Jahr durchaus zugunsten des Mieters verkürzt werden.

Der BGH legt die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung nun dahingehend aus, dass diese eine reine Abrechnungsfrist darstellen soll.

Bereits aus dem Wortlaut sei nachvollziehbar, dass nur eine Regelung über die Frist und nicht zugleich über die Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen werden sollte.

Aus der Sicht redlicher und verständiger Vertragspartner lasse eine vertragliche Klausel, die ausdrücklich nur eine deutliche Verkürzung der Abrechnungsfrist regelt, den weitergehenden Schluss, damit seien berechnete Nachforderungen des Vermieters in vollem Umfang ausgeschlossen, nicht zu.

Ein solcher Schluss könne nur dann gezogen werden, wenn in der Vereinbarung ausdrücklich der Hinweis eines Nachforderungsausschlusses beinhaltet wäre, was nicht der Fall war.

Der Mieter musste daher eine Nachzahlung vornehmen.

Trotzdem ist den Vermietern nicht zu raten, von sich aus die gesetzliche Vorlagefrist vertraglich zu verkürzen.