



Aktuelle Mietrecht- und WEG-Urteile

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Keine Ausschlussfrist für die Betriebskostenabrechnung bei verspäteter Versorger-Abrechnung

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil von 8. August 2024 [Az. 48 C 395/22] entschieden, dass der Vermieter die Verspätung des Zugangs der Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten hat, wenn er durch Offenlegung der Post-Box des Versorgungsunternehmens belegen kann, dass ihm bis zum Stichtag keine Verbrauchsdaten, insbesondere keine Abrechnungen vorlagen, die eine Abrechnung gegenüber den Mietern ermöglicht hätten. Vermieter und Mieter vereinbarten im Mietvertrag, dass die Energiekosten von dem Mieter direkt an den Versorger zu zahlen waren. Vertragspartner der Versorger war jedoch der Vermieter. Ab 2017/2018 blieben die Zahlungen aus, Abrechnungen der Gasverbräuche lagen dem Vermieter nicht vor. Erst am 29. Juni 2021 wurden nachweislich über die Post-Box die Abrechnungen vorgelegt. Daraufhin wurden durch den Vermieter Nachforderungen geltend gemacht. Die Mieter beriefen

sich auf die Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3 BGB. Das Amtsgericht entschied allerdings, dass ein Ausschluss nach § 556 Abs. 3 BGB vorliegend nicht in Betracht komme, da der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten habe.

Zu beachten ist, dass Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen grundsätzlich nach 12 Monaten ausgeschlossen sind. Der Vermieter kann sich nur entlasten, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat – etwa weil der Energieversorger Abrechnungen verspätet erstellt. Der BGH stellte bereits im Jahr 2006 mit Urteil vom 5. Juli 2006 [Az. VIII ZR 220/05] klar, dass sich der Vermieter rechtzeitig und nachhaltig um die erforderlichen Daten bemühen muss und nach deren Zugang unverzüglich, regelmäßig binnen drei Monaten, abrechnen muss. Die Beweislast für das Verschulden trägt der Vermieter.



H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

