

BGH-Urteil zu verspätet erstellten Betriebskostenabrechnungen

Zinsen für Mieter bei verspäteter Betriebskostenabrechnung?

Wird die Miete verspätet gezahlt, stehen dem Vermieter Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 288 BGB zu. Wie sieht die Sache aus, wenn der Vermieter die Betriebskostenabrechnung verspätet erstellt und dem Mieter ein Guthaben zusteht? Kann der Mieter eine Verzinsung seines Guthabens verlangen?

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 05.12.2012 (Aktenzeichen: XII ZR 44/11) entschiedenen Fall hatte der Vermieter über die Betriebskosten für die Jahre 2002-2007 erst im August 2009 abgerechnet. Der Mieter verlangte Zinsen auf sein Guthaben aus den verspätet erstellten Betriebskostenabrechnungen.

Nach § 556 Abs. 3 BGB hat der Vermieter innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des jeweiligen Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Hält er diese Frist nicht ein, ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen. Die Abrechnung kann natürlich auch mit einem Guthaben zu Gunsten des Mieters enden. Bei einer verspäteten Abrechnung wird dem Mieter Geld, zumindest zeitweise, vorenthalten.

Geldschuld entsteht erst mit Vorlage der Abrechnung

Der BGH hat einen Anspruch auf Zinsen abgelehnt. Der Anspruch aus § 556 Abs. 3 BGB sei auf eine Abrechnung gerichtet und nicht auf eine Geldschuld. Die

Geldschuld entstehe erst mit Vorlage der Abrechnung. Erst dann sei der Anspruch des Mieters auf die Geldzahlung fällig.

Der Mieter sei über die gegebenen gesetzlichen Vorschriften hinreichend geschützt. Während des bestehenden Mietverhältnisses kann der Mieter von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen und künftige Vorauszahlungen einbehalten, bis ihm eine Abrechnung erstellt wird. Soweit das Zurückbehaltungsrecht infolge der Beendigung des Mietverhältnisses entfällt, kann der Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen sogar komplett zurückverlangen. Der Vermieter kann diesen Zahlungsanspruch nur dadurch abwenden, dass er die Abrechnung unverzüglich nachholt.

Zinsanspruch nur bei konkreten Schäden

Ein Zinsanspruch kann aber dann gegeben sein, wenn der Vermieter in Verzug gesetzt worden ist und der Mieter einen konkreten Schaden nachweist, zum Beispiel durch die Inanspruchnahme eines

Überziehungskredits. Hierzu müsste der Mieter nach Ablauf der Zwölf-Monatsfrist den Vermieter auffordern, die Abrechnung zu erstellen. Kommt der Vermieter dieser Aufforderung nicht nach, tritt Verzug ein.

In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte der Vermieter aber unverzüglich nach einer entsprechenden Aufforderung des Mieters die Abrechnung erstellt und das Guthaben ausgezahlt. Damit war kein Raum mehr für eine Verzinsung. ■

Der Autor



Klemens Erhard
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Arbeitsrecht
Kanzlei Erhard & Maas, Rechtsanwälte
Schwelm
www.anwaltsteam.eu

**SCHON WIEDER
EINE TEURE HEIZKOSTENABRECHNUNG?
ODER GAR EINE NACHZAHLUNG?**

Die beste Alternative:
Sunstone Infrarotheizungen aus Naturstein

- Bis zu 70% Energieeinsparung
- Gesundheitsfördernd und Allergiker freundlich
- Keine Schimmelbildungen mehr
- Nachhaltig und umweltschonend

Info unter: www.m5-sunstone.de oder 02261-998 990