

Abrechnungsfrist über Betriebskosten in der Geschäftsraummiete (Zahn-/Arztpraxen - MVZ)

Grundsätzlich muss einem Mieter bei der Wohnraummiete entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch die Betriebskostenabrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode vorliegen. Ist dies nicht der Fall, greift die Ausschlussfrist, und die Betriebskostenabrechnung mit Nachforderungen ist nicht mehr durchsetzbar.

Die für Wohnraummietverhältnisse vorgesehene Ausschlussfrist gilt im Bereich der Gewerberaummiere nicht. Der Gesetzgeber hat in nachfolgenden Vorschriften ausdrücklich angeordnet, welche Regelungen aus dem Wohnraummietrecht auch im sonstigen Mietrecht, insbesondere Gewerberaummietrecht anzuwenden sind. Die die Betriebskostenabrechnung betreffende Ausschlussfrist zählt gerade nicht dazu.

Mit seinem Urteil aus November 2010 bekräftigt der Bundesgerichtshof die Ausführungen in seinem Urteil aus Januar 2010, wonach auch eine sogenannte analoge Anwendung der Vorschriften über das Wohnraummietverhältnis betreffend die Ausschlussfrist für Betriebskostenabrechnungen nicht erfolgen kann.

Der Bundesgerichtshof führt aus, es fehle bereits an der für eine Analogie erforderlichen planwidrigen Gesetzeslücke. Der Gesetzgeber habe die als Ausschlussfrist gestaltete Abrechnungsfrist für die Betriebskosten von 12 Monaten nach dem Ende des Abrechnungszeitraums in § 556 Abs. 3 S. 3 BGB auch für frei finanzierten Wohnraum übernommen. In

der Aufzählung der §§ 578 und 581 Abs. 2 BGB ist § 556 BGB explizit nicht genannt. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber es versehentlich unterlassen hat, auf diesen Paragraphen zu verweisen, bestehen nicht. Der Gesetzgeber hat eine gezielte Auswahl der auf die Geschäftsraummiete anwendbaren Vorschriften deutlich zum Ausdruck gebracht.

Aber:

Ausdrücklich jedoch wiederholt der BGH in seinem letzten Urteil die Auffassung, dass sich der Vermieter von Gewerberaum auch nicht „über die Gebühr“ lange mit der Abrechnung Zeit lassen darf. Er muss sie erstellen, obwohl eine Frist für die Gewerberaummiere nicht besteht, sobald ihm dies möglich ist. Sodann muss eine zeitnahe Übermittlung an den Mieter folgen. Unterlässt der Vermieter von Praxisräumen die zeitnahe Erstellung und Übermittlung der Betriebskostenabrechnung läuft er Gefahr, dass er seine Ansprüche verwirkt und Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden können.

(BGH, Urteil vom 17.11.2010 - XII ZR 124/09)

*Ursula Rust, Köln
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
rust@rpmiet.de*

www.rpmed.de

Impressum:

Ratajczak & Partner, Rechtsanwälte
Posener Str. 1, 70165 Sindelfingen
AG Stuttgart (PR 240005), Sitz Sindelfingen
USt-Ident-Nr.: DE145149760

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Dr. Detlef Gurgel

E-Mail der Redaktion: redaktion@rpmed.de
Die Mitteilungen dieses Newsletters enthalten allgemeine Informationen zu rechtlichen Themen. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall können sie nicht ersetzen. Für die Richtigkeit der Information übernehmen wir keine Haftung.