

Abrechnungsfrist im Gewerberaummietrecht – was ist wann fällig?

Betriebs- und Nebenkosten, insbesondere die Heiz- und Energiekosten, sind aktuell das beherrschende Thema im Mietrecht.

So haben sich Bund und Länder im Rahmen der Ministerkonferenz vom 2. November 2022 auf wichtige Entlastungen für kleine bis mittelständische Unternehmen und Haushalte geeinigt. Im Zuge dessen ist u.a. am 19.11.2022 die Dezember-Soforthilfe in Kraft getreten. Die dadurch entstehenden Entlastungen sollen die Vermieter u.a. an die Mieter mit der nächsten Betriebskostenabrechnung weitergeben.

Wann kann der Gewerberaummieter mit der nächsten Betriebskostenabrechnung rechnen?

Definition:

Als Abrechnungsfrist bezeichnet man die Frist, innerhalb derer der Vermieter nach dem Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode dem Mieter die Betriebskostenabrechnung vorzulegen hat. In der Wohnraummiete gibt es mit der Vorschrift des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB dazu eine verbindliche Vorgabe: abzurechnen ist bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Beendigung der Abrechnungsperiode.

Für die Festlegung der Abrechnungsfrist, stellt der Bundesgerichtshof auch für die Gewerberaummiете auf den Rechtsgedanken des § 556 Abs. 3 BGB für den Fall ab, dass die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben (BGH, Urteil vom 27.01.2010 – Az. XII ZR 22/7). Ohne besondere Vereinbarung muss auch der Vermieter von Gewerberaum die Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Beendigung der jeweiligen Abrechnungsperiode erteilen. Versäumt er diese Frist, kann sein Mieter ihn erfolgreich auf Erteilung der Abrechnung verklagen. Ist dem Mieter der Weg über ein Gericht zu beschwerlich, kann er auf den Vermieter auch dadurch Druck ausüben, dass er die laufenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zurückbehält. Ist das Mietverhältnis bereits beendet, besteht aus Sicht des Vermieters sogar die Gefahr, dass der Mieter erfolgreich gegen ihn eine Klage auf Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen erhebt.

Im Wohnraummietrecht ist es zulässig, kürzere Abrechnungsfristen als 12 Monate zu vereinbaren. Längere Fristen sind für den Mieter nachteilig, weshalb eine derartige

Abrechnungsfrist im Gewerberaummietrecht – was ist wann fällig?

Vereinbarung im Wohnraummietrecht gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist. Mangels Anwendbarkeit des § 556 Abs. 4 BGB im Gewerberaummietrecht können im Gewerbemietvertrag nicht nur kürzere, sondern auch längere Abrechnungsfristen – jedenfalls in Form einer Individualabrede – vereinbart werden. Bei Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen sollte die Abrechnungsfrist nur maßvoll verlängert werden, um eine Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB wegen unzulässiger Benachteiligung des Mieters zu vermeiden.

Klargestellt hat der BGH, dass die Abrechnungsfrist im Gewerbemietverhältnis – anders als im Wohnraummietrecht – keine Ausschlussfrist ist. Versäumt der Gewerberaumvermieter die Abrechnungsfrist, ist er mit gegebenenfalls bestehenden Nachforderungen nicht ausgeschlossen, sondern kann diese auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist (gerichtlich) zur Durchsetzung bringen.