

Mandanten-Information 2/2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

Betriebskostenabrechnung – Bei Korrektur nach Fristablauf muss Mieter erhaltenes Guthaben nicht zurückzahlen

Mit Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 190/06 hat der BGH entschieden, dass der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der in § 556 Abs. 3 S. 2 BGB geregelten Frist nicht bis zur Höhe der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen wirksam korrigieren kann.

Gemäß § 556 Abs. 3 S.2 BGB ist eine Nebenkostenabrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen.

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung. Die Klägerin erstellte am 01.12.2004 die Abrechnung für das Jahr 2003 über die von den Beklagten übernommenen Nebenkosten. Danach stand diesen unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen ein Guthaben von 208,73 EUR zu. Mit Schreiben vom 23.02.2005, also nach Ablauf der vorbezeichneten Frist, korrigierte die Klägerin in einigen Positionen ihre Abrechnung, die nunmehr einen Nachzahlungsbetrag von 115,06 EUR zu Lasten der Beklagten aufwies. Die Klägerin verlangte daraufhin von den Beklagten diesen Nachzahlungsbetrag.

Der BGH hat die Nachforderung der Klägerin wegen verspäteter Korrektur abgewiesen. Dies begründet der BGH damit, dass eine nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB ausgeschlossene Nachforderung nicht nur dann vorliegen soll, wenn nach Ablauf der in § 556 Abs. 3 S. 2 BGB genannten Frist ein die geleisteten Vorauszahlungen übersteigender Betrag gefordert wird. Eine solche Nachforderung soll vielmehr auch dann anzunehmen sein, wenn der Vermieter nach Fristablauf einen Betrag fordert, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt. Dies soll auch dann gelten, wenn dieses Ergebnis ein Guthaben des Mieters ist. Der in § 556 Abs. 3 S. 2 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf soll der Abrechnungssicherheit für den Mieter dienen und Streit vermeiden. Dieser Ausschluss soll eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Mieter in einem

überschaubarem zeitlichem Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit Nachforderungen des Vermieters rechnen muss.

Aufgrund dieser strengen Rechtsprechung kann dem Vermieter nur empfohlen werden, die Nebenkostenabrechnung innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB gründlich zu erstellen, insbesondere zu prüfen, ob auch tatsächlich alle angefallen und umlegbaren Kostenpositionen darin enthalten sind. Eine diesbezügliche Korrektur ist nach der strengen Rechtsprechung des BGH nicht zulässig. Eine Nachforderung ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung, z. B., weil ihm die entsprechenden Rechnungen noch nicht vorliegen, nicht zu vertreten hat.

Kosten für die Ausübung des Umgangsrechts

Im Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts ist es – sofern die Eltern keine andere Vereinbarung treffen – grundsätzlich Aufgabe des Umgangsberechtigten, das Kind bei dem anderen Elternteil abzuholen und es wieder dorthin zurückzubringen. Allein die räumliche Entfernung berechtigt nicht zu einer Unterhaltskürzung, denn ein sorgeberechtigter Elternteil kann seinen Wohnort selbst bestimmen und ist nicht gehalten, in der Nähe des Umgangsberechtigten zu bleiben, um diesem die Umgangskontakte mit dem Kind zu erleichtern.

Erst wenn er in einer solchen Entfernung wohnt, dass angesichts ohnehin beengter wirtschaftlicher Verhältnisse die Kostenbelastung für den Umgangsberechtigten schlechthin unzumutbar wird und dazu führt, dass dieser sein Umgangsrecht nicht oder nur in erheblich eingeschränktem Umfang ausüben kann, sollen die Umgangskosten bei der Höhe des Kindesunterhalts zu berücksichtigen sein.

So hat der BGH in Änderung seiner Rechtsprechung in seinem Urteil vom 23.02.2005 – XII ZR 56/02 – klargestellt, dass die angemessenen Kosten des Umgangs eines barunterhaltspflichtigen Elternteils mit seinem Kind dann zu einer maßvollen Erhöhung des

Selbstbehalts oder einer entsprechenden Minderung des unterhaltsrechtlich relevanten Einkommens führen, wenn dem Unterhaltsverpflichteten und Umgangsberechtigten das hälftige Kindergeld (derzeit 77,-- EUR im Monat) ganz oder teilweise zugute kommt und er die Kosten nicht aus Mitteln bestreiten kann, die ihm über den notwendigen Selbstbehalt gegenüber Minderjährigen bzw. diesen gleichgestellten volljährigen Kindern (seit 01.01.2008 bundeseinheitlich monatlich 900,-- EUR für Erwerbstätige und 770,-- EUR für Nichterwerbstätige) hinaus verbleiben.

Nach dieser Rechtsprechung des BGH kommt nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Beteiligung des sorgeberechtigten Elternteils an den Kosten des barunterhaltspflichtigen Elternteils und Umgangsberechtigten zur Ausübung dessen Umgangs mit seinem Kind in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfof
Rechtsanwalt