



Kommunalunternehmen der
STADT BRAKEL

-ABWASSERWERK-

www.brakel.de/abwasserwerk

Gebührenrückrechnung nach bereits erfolgter Nebenkostenabrechnung im Mietverhältnis

Voraus- und Nachzahlungen für Betriebskosten regelt grundsätzlich § 556 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmt, dass über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen ist. Die Abrechnungsfrist beträgt gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums. Dies muss nicht notwendig das Kalenderjahr sein, sondern ein einmal festgelegtes und dann einzuhaltendes Geschäftsjahr (Weidenkaff in: Palandt, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 62. Auflage, München 2003, § 556 Rn. 10).

Nachforderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter sind nach Fristablauf gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten, z.B. weil die Abrechnung des Versorgungsunternehmens nicht vorlag. Der Vermieter muss sich deshalb um die erforderlichen Daten bemühen und bei deren Erhalt nach Fristablauf die Abrechnung unverzüglich dem Mieter mitteilen. Das bedeutet nach Sinn und Zweck der Vorschrift, dass der Vermieter nach Wegfall des Abrechnungshindernisses, also nach Erhalt der notwendigen Unterlagen für die Nachberechnung, nicht unbegrenzt warten darf, bis er die Abrechnung erstellt oder eine Nachforderung erhebt. Die Abrechnungsfrist soll eine zeitnahe Abrechnung gewährleisten, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss (BGH, Urteil vom 18.01.2006 VIII 94/05-). Dabei gewährt die Rechtsprechung dem Vermieter grundsätzlich einen Zeitraum von drei Monaten ab Kenntnis von der Nachforderung, innerhalb dessen er die Kosten gegenüber dem Mieter geltend machen kann (BGH, Urteil vom 05.07.2006 –VIII 220/05-).

Die Stadt Brakel ist vorliegend nicht verpflichtet, etwas zu unternehmen. Der Sachverhalt betrifft allein das Mietverhältnis. Die Stadt erstellt ihre Gebührenbescheide unter Vorbehalt und ist deshalb befugt, Nachforderungen gegenüber den Gebührendzahlern geltend zu machen. Die Umlegung auf die Mieter richtet sich allein nach § 556 Abs. 3 BGB. Der Vermieter hat danach die Möglichkeit, innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der notwendigen Unterlagen von der Stadt die Mieter zur Nachzahlung aufzufordern.