



**Darstellung der wesentlichen Kernaussagen der Entscheidung des BGH vom 27.07.2011
(VIII ZR 316/10) zur einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der Abrechnungsperiode:**

Nach § 556 Abs. 4 BGB sind Abweichungen von § 556 Abs. 3 (jährliche Abrechnung; Abrechnungsfrist 12 Monate) zum Nachteil des Mieters unwirksam. Nach der Auffassung des BGH stellt eine einmalige Verlängerung der Abrechnungsperiode, die aus sachlichem Grund vorgenommen wird, jedoch keine für den Mieter insgesamt nachteilige Vereinbarung dar.

Nach der herrschenden Meinung in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum verbietet § 556 Abs. 4 BGB eine vertragliche Vereinbarung über eine Ausdehnung der gesetzlich bestimmten Abrechnungsperiode auch in den Fällen, in denen eine einzelfallbezogene Verlängerung der gesetzlich vorgegebenen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Angleichung des bisher geltenden jährlichen Abrechnungszeitraums auf das Kalenderjahr in Frage steht. Dieser Auffassung erteilt der BGH eine Absage, da sie keine Stütze in den Gesetzesmaterialien findet.

Nach dem gesetzgeberischen Konzept zu § 556 BGB soll vielmehr einerseits ein ausgewogener Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern zur Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden gefunden werden und andererseits den Mietvertragsparteien mehr Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung gegeben werden, um so die partnerschaftliche Kooperation zwischen ihnen zu fördern.

Eine einzelfallbezogene Verständigung der Mietvertragsparteien über eine Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode sei deshalb trotz § 556 Abs. 4 BGB zulässig, wenn mit einer solchen Verlängerung den Interessen beider Mietvertragsparteien gedient ist, z.B. weil mit ihr eine Umstellung des Abrechnungszeitraums auf eine andere jährliche Abrechnungsperiode - etwa auf das Kalenderjahr - bezweckt wird.

Die Gefahr, dass der Mieter bei der verlängerten Abrechnungsperiode möglicherweise einen erhöhten Überprüfungsaufwand hat, wird dadurch ausgeglichen, dass zukünftig ein Abrechnungsturnus gilt, der die Erstellung der Abrechnungen vereinfacht und damit auch die Nachvollziehbarkeit für den Mieter erhöht. Dem Umstand, dass möglicherweise ein Guthaben später ausgezahlt werde, stünde gegenüber, dass sich aus der Betriebskostenabrechnung auch eine Verpflichtung zur einer Nachzahlung erheben könnte.

Martin Diemel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

□ D - 6 3 4 5 0 H a n a u □ C o r n i c e l i u s s t r a ß e 6
□ F o n : 0 6 1 8 1 - 9 2 3 2 7 1 1 □ F a x : 0 6 1 8 1 - 9 2 3 2 7 2 2
□ M a i l : kanzlei@ra-diemel.de □ W e b : www.ra-diemel.de