

# Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

## Hinweis zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen

Wie bereits mehrfach erörtert, wurde im Rahmen der Mietrechtsreform eine Ausschlussfrist für die Abrechnung von Nebenkosten eingeführt. Nachforderungen kann der Vermieter danach nur erheben, wenn die Abrechnung dem Mieter binnen eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes zugegangen ist. Die Abrechnung muss dabei in nachvollziehbarer Form erfolgen, also formal wirksam sein.

Das setzt u.a. voraus, dass in die Abrechnung **zwingend** die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen und nicht nur die geforderten Sollstellungen aufzunehmen sind.

Mehrere der hiesigen Gerichte haben bereits angedeutet, dass sie darauf zukünftig Wert legen werden.

Der Hinweis, das eigene Computerprogramm stelle diese Option nicht zur Verfügung, entschuldigt vor Gericht insoweit nicht.

Wir verweisen auf ein diesbezügliches Urteil des Landgerichts Berlin (GE 2001, 216). Danach ist eine Betriebskostenabrechnung nur dann ordnungsgemäß, wenn sie die tatsächlichen Einnahmen des Vermieters und nicht die geschuldeten Sollvorschüsse enthält. Das Gericht folgert dies aus § 259 BGB: „Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen...“

Das OLG Düsseldorf (ZMR 2000, 287) weist sogar darauf hin, dass der Vermieter ab Eintritt der Abrechnungsreife gar nicht mehr berechtigt ist, Vorauszahlungen zu verlangen. Er ist demnach auf den Abrechnungssaldo beschränkt.

Wir empfehlen dringend, dies im Hinblick auf den drohenden Nachforderungsverlust zu beachten.

## STRUNZ • WINKLER • ALTER RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz      RA Karsten Winkler      RA Manfred Alter  
RAin Noreen Walther      RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216      09126 Chemnitz  
Tel.: (03 71) 5 35 38 00      Fax: (03 71) 5 35 38 88