

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Wichtige Erklärungen in der Nebenkostenabrechnung

In Anbetracht zahlreicher aktueller Rechtsstreitigkeiten machen wir darauf aufmerksam, dass die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern eine Verzugsklausel und ein Vorbehaltsklausel enthalten sollten.

1. Verzugsklausel

Betriebskostenabrechnungen sind mangels anderweitiger Bestimmung sofort nach Zugang fällig. Die Rechtsprechung räumt dem Mieter für die Zahlung jedoch eine vierwöchige Prüfungs- und Überlegungsfrist ein. Davon unabhängig ist, was von vielen Mietern falsch aufgefasst wird, die 12monatige Einwendungsfrist des § 556 III BGB.

In Verzug kommt der Abrechnungsempfänger gemäß § 286 III BGB 30 Tage nach Zugang der Betriebskostenabrechnung. Ab Verzugseintritt fällt gemäß § 288 I BGB der gesetzliche Verzugszins an.

Bei Verbrauchern, zu denen die meisten Wohnungsmieter zählen, tritt der automatische Verzug gemäß § 286 III BGB nur ein, wenn darauf in der Rechnung hingewiesen wird. Wird der Hinweis unterlassen, tritt der Verzug erst mit Zugang einer Mahnung ein.

Wir empfehlen daher folgenden Hinweis in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen:

„Es wird darauf hingewiesen, dass Sie mit der Zahlung von Nachzahlungsbeträgen gemäß § 286 III BGB 30 Tage nach Zugang der Abrechnung in Verzug geraten. Ab diesem Zeitpunkt entstehen Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus dem Nachforderungsbetrag.“

2. Vorbehaltsklausel

In letzter Zeit häufen sich Fälle, in denen verspätet von den kommunalen Gebietskörperschaften Kommunalabgaben erhoben werden (Abwasser und Wasserabgaben, Grundsteuererhöhungen, Müllgebühren, Straßenreinigungsgebühren, usw.). Bei der Nachbelastung der Mieter mit diesen Kosten stellt sich immer wieder die Frage, ob dies ohne eine Vorbehaltserklärung in der eigentli-

chen Abrechnung noch möglich ist. Die Rechtsprechung ist in diesem Punkt nicht einheitlich und geht bei fehlenden Vorbehaltserklärung auch teilweise von Schuldbestätigungsverträgen aus.

Wir empfehlen daher, folgende Erklärung in die Betriebskostenabrechnung aufzunehmen:

„Die Abrechnung steht unter dem Vorbehalt, dass von Dienstleistungsunternehmen und kommunalen Gebietskörperschaften noch verspätet berechnete Rechnungen und Bescheide für den vorliegenden Abrechnungszeitraum gelegt werden. Die entsprechenden Kosten werden dann mit der nächsten Abrechnung auf die Mieter umgelegt.“

Sollte bereits bei der Betriebskostenabrechnung bekannt sein, dass einzelne Betriebskostenpositionen noch nicht gegenüber dem Vermieter abgerechnet worden sind, so ist darauf in der Abrechnung konkret hinzuweisen. Insoweit besteht auch kein Problem mit der Abrechnungsfrist von einem Jahr gemäß § 556 III BGB, da hier nur eine Verspätung sanktioniert wird, die der Vermieter zu vertreten hat.

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	