

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Abrechnungsfrist für Betriebskosten bei Wohnraummiete

Nach einer Pressemitteilung des Bundesgerichtshofes vom 21.01.2009 hat der BGH am selben Tage ein Urteil zur Abrechnungsfrist für Betriebskosten unter dem Az. VIII ZR 107/08 verkündet. Demnach

**wahrt bei Versendung der Betriebskostenabrechnung auf dem Postwege nicht die rechtzeitige Absendung der Erklärung sondern nur der rechtzeitige Zugang die Abrechnungsfrist des § 556 III S. 2 BGB.**

Allein der Nachweis der rechtzeitigen Absendung sei irrelevant, da es (wohl nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Pannen bei Zustelldiensten – d.V.) keinen Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung überhaupt gebe.

Damit schafft der BGH zwar ein weiteres Mal Rechtssicherheit in einem bislang äußerst umstrittenen Teilbereich der Betriebskostenthematik.

Für die Vermieter hat dies jedoch einen erheblichen Mehraufwand zur Konsequenz, da nunmehr bei Bestreiten des rechtzeitigen Erhaltes durch den Mieter ein Nachweis vermietetseits zwingend zu führen ist. Anderenfalls ist der Vermieter mit Nachforderungen ausgeschlossen.

Es bieten sich insoweit mehrere Varianten an. Da nur Nachforderungen ausgeschlossen sind, kann die Schaffung eines rechtzeitigen Zugangsnachweises auf diese Fälle beschränkt werden. Die Abrechnungen können mit Übergabeeinschreiben/Rückschein versendet oder durch Mitarbeiter des Vermieters (keine vertretungsberechtigten Personen, d.h. weder Vorstand noch Geschäftsführer persönlich) zugestellt werden, so dass ein Zeugenbeweis angeboten werden kann. In diesem Fall sollten Zustellprotokolle geführt werden, wobei die Zustellenden auch wissen sollten, welchen Inhalt das Schreiben hat, das sie dem Mieter zustellen. Die Zustellzeit und der Zusteller sollten schriftlich dokumentiert werden.

Alternativ kommt die Vereinbarung der Abgabe eines Empfangsbekanntnisses durch den Mieter in Betracht. Zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung müsste dies jedoch auf Kosten des Vermieters erfolgen – etwa in einem frankierten und vorbereiteten Rückumschlag. In Betracht kommen aber auch mündliche einschließlich telefonische Benachrichtigungen oder solche per Fax oder Mail.

Möglich ist z.B. die Vereinbarung folgender Klausel, einzufügen gemäß dem Muster der Kanzlei in § 3 Absatz XIII:

„Ergibt die Betriebskostenabrechnung eine Nachforderung zugunsten des Vermieters an den Mieter, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter die Abgabe eines Empfangsbekanntnisses auf Kosten des Mieters zu verlangen. **Der Mieter ist in diesem Falle verpflichtet, die Empfangsbestätigung wahrheitsgemäß innerhalb von 2 Wochen ab Erhalt der Abrechnung abzugeben.**

Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass der Vermieter nach einer Abrechnung berechtigt ist, eine Anpassung der Betriebskosten auf eine angemessene Höhe vorzunehmen.“

Da eine solche Klausel bislang noch nicht verwendet wurde und auch noch nicht üblich ist, sollte auf sie zur Meidung des Überraschungseffektes i.S.v. § 305 c BGB gesondert hingewiesen werden, z.B. durch Fettdruck des 2. Satzes.

Geht die Quittung nicht in angemessener Zeit beim Vermieter ein, hat dieser die Möglichkeit, sich durch Nachfrage über den Zugang zu informieren oder nochmals eine Zustellung zu veranlassen. Es steht dem Vermieter frei, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen bzw. sie auf Einzelfälle – etwa besonders hohe Nachforderungen oder schwierige Mieter - zu beschränken.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

STRUNZ • ALTER  
RECHTSANWÄLTE