

NEBENKOSTENABRECHNUNG Rückwirkende Forderungen



Wir haben ein Haus mit mehreren vermieteten Wohnungen geerbt. Unser Vater hatte mit den Mietern vereinbart, dass diese einen gewissen Betrag als Vorauszahlung für Nebenkosten bezahlen und immer am Jahresende abgerechnet wird. Seit mehr als 15 Jahren hatte unser Vater aber nur hin und wieder die Miete geringfügig erhöht und nie die Nebenkosten abgerechnet. Nun sagte man uns, wir könnten nicht Nachzahlungen verlangen, da der Anspruch verwirkt sei. Dabei steht es doch klar in den Verträgen.

BRIGITTE G. (55), MÜNCHEN

Verwirkung bedeutet, dass jemand einen Anspruch, der ihm zwar an sich rechtlich zusteht, nicht mehr geltend machen kann. Dies kommt in Ausnahmefällen vor, wenn die Geltendmachung des Anspruchs ein widersprüchliches Verhalten darstellen würde. Es reicht nicht, dass der Vermieter sich lange Zeit damit gelassen hat, einen Anspruch geltend zu machen, erklärt Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus und Grund München. „Zu dem Zeitpunkt muss ein Umstandsmoment hinzukommen, also ein besonderer Umstand, der dazu führt, dass der Mieter glauben kann, er müsse nicht mit einer Nachzahlung rechnen.“ Verwirkung – ein Unterfall der unzulässigen Rechtsausübung – liegt vor, wenn eine Vertragspartei bei der anderen den Eindruck erweckt hat, sie werden den Anspruch nicht mehr geltend machen und die andere Partei sich darauf eingestellt hat und ihr dann die verspätete Inanspruchnahme deshalb nicht mehr zugemutet werden kann. Der bloße Zeitablauf reicht niemals aus, betont Stürzer. Wenn ein Vermieter auf die Betriebskostenabrechnung verzichtet, heißt das nicht, er werde auf immer darauf verzichten. Dann unangekündigt rückwirkend etwas geltend zu machen, sei schwierig. Ob künftig Betriebskostenabrechnungen gemacht und geltend gemacht werden können, hängt davon ab, ob in dem Verhalten des Vaters eine schlüssige Vertragsänderung zu sehen ist. Um dies sagen zu können, muss man die genauen Umstände des Einzelfalls prüfen.

svs/Foto: dpa/Böttner