

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>		

Erleichterung für viele Vermieter – Nebenkostenabrechnung wird einfacher

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 20. Januar 2016 seine bisherige Rechtsprechung in einem Teilbereich der Nebenkostenabrechnungen ausdrücklich aufgegeben.

Es geht dabei um „bereinigte“ Gesamtkosten und die damit verbundene Frage einer formellen Unwirksamkeit einer Nebenkostenabrechnung.

Sofern eine Nebenkostenabrechnung bereits formell unwirksam ist, kann der Vermieter nach Ablauf der einjährigen Abrechnungsfrist keine Nachforderungen gegenüber dem Mieter geltend machen.

Nach der Rechtsprechung ist eine Nebenkostenabrechnung nur dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht.

Voraussetzungen einer solchen Abrechnung in Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und, sofern erforderlich, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Bislang mussten auch in den Fällen, bei denen es sich um Gesamtkosten für mehrere Gebäude oder um Gesamtkosten einer Position handelt, die nicht vollständig als Betriebskosten umlagefähig sind, die Gesamtkosten dargelegt

und in der Abrechnung erklärt werden, welche Vorabzüge vorgenommen wurden.

Nach dem neuen Urteil des BGH ist es nunmehr ausreichend, wenn diese Positionen „bereinigt“ dargestellt werden.

Es geht dabei beispielweise um Kosten des Hausmeisters, wenn dieser umlagefähige und nicht umlagefähige Arbeiten ausführt, oder um Kosten, die sich auf mehrere Häuser verteilen, aber nur eine Gesamtrechnung vorliegt.

Dabei betont der BGH, an die Abrechnung in formeller Hinsicht dürften keine zu hohen Anforderungen gestellt werden.

Auch der Mieter habe ein Interesse daran, dass die ihm übermittelte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet wird.

Denn es sei zu berücksichtigen, dass der Mieter bei der Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung berechtigt sei, Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Rechnungen zu nehmen und er auf diese Weise Einzelheiten in Erfahrung bringen könne.

Diese neue Rechtsprechung ist für Vermieter und Mieter gleichermaßen vorteilhaft.

Für den Vermieter bedeutet es eine Entschlackung der Abrechnung. Vielfach waren die bisherigen Voraussetzungen für eine formale Wirksamkeit so hoch angesetzt, dass sie kaum ein Vermieter ohne rechtliche Unterstützung einhalten konnte.

Für den Mieter ändert sich inhaltlich nicht viel, weil die Frage der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung von der geänderten Rechtsprechung nicht berührt wird.