

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Bundesgerichtshof erleichtert Voraussetzungen für eine wirksame Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnungen führen oftmals zu Ärger zwischen Vermietern und Mietern.

Für den Mieter sind Betriebskosten aufgrund der Steigerungen der letzten Jahre oftmals wie eine zweite Miete. Der Vermieter gibt umgekehrt die Kosten, die er für die betreffende Wohnung selber zahlen muss, nur an die Mieter ganz oder teilweise weiter.

Die Voraussetzungen für eine wirksame Nebenkostenabrechnung sind in der Vergangenheit von der Rechtsprechung vielfach übertrieben worden.

Dabei wird unterschieden von der formellen Wirksamkeit und der inhaltlichen Wirksamkeit.

Diese Frage hat eine inhaltlich wichtige Bedeutung. Wenn spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums keine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt, kann der Vermieter keine wirksamen Nachforderungen stellen.

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren Erleichterungen bei der formellen Wirksamkeit von Abrechnungen geschaffen.

Diese Rechtsprechung ist nunmehr vom höchsten deutschen Zivilgericht in einer Entscheidung vom 19. Juli 2017, VIII ZR 3/17, fortgeführt worden.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht und dabei folgende Mindestangaben besitzt:

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

Sehr deutlich hat der Bundesgerichtshof dabei festgestellt, dass an diese Zusammenstellung „keine zu hohen Anforderungen“ gestellt werden dürfen.

Notwendig, aber auch ausreichend sei es, dass der Mieter die ihm in Rechnung gestellten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich sei.

Dabei könne der Mieter nicht einfach argumentieren, er verstehe die Abrechnung nicht. Es komme dabei auf die Kenntnis eines verständigen Laien an.

Die Frage, ob Bemessungsgrundlagen richtig gewählt wurden oder ob der Verteilungsschlüssel richtig ist oder ob die Zahlen stimmen, sei eine Frage der inhaltlichen Prüfung und nicht eine Frage der formellen Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung.