Energie / Brand-Schallschutz

BGH ändert Rechtsprechung im Betriebskostenrecht: Auch die Angabe „Gesamtkosten“ kann ausreichen. Dr. Peter Hitpaß kommentiert

Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der „Gesamtkosten“, wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies entschied der BGH in seinem Urteil vom 20. Januar 2016 (Az.: VIII ZR 93/15). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht. Damit gibt der BGH seine Rechtsprechung, auf, nach der dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind (Urteil vom 14. Februar 2007).

Dr. Peter Hitpaß, beim VNW Referent für Medienrecht

Der BGH entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderung einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als „Gesamtkosten“ bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt. Der BGH hat in der Vergangenheit mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Die vom Vermieter an den Mieter zu übermittelnde Abrechnung solle nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter hat ein Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist.

Demnach haben Wohnungsunternehmen künftig größeren Spielraum bei der Gestaltung der jährlichen Nebenkostenabrechnung. Wenn sie die Kosten für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr auf mehrere Gebäude umlegen, müssen die Rechenschritte dafür nicht mehr aus der Abrechnung ersichtlich sein. Insbesondere ist es nunmehr unbedenklich, wenn in der Betriebskostenabrechnung nur die um die nicht umlagefähigen Kostenbestandteile bereinigten Kosten eingestellt sind.

Abrechnung möglichst übersichtlich gestalten

Die Wohnungswirtschaft Norddeutschland
vnw

Anmerkung:

Risiko des Totalverlustes der Betriebskostennachforderung wird geringer

Die Entscheidung des BGH war zu erwarten. Das Gericht hat in den vergangenen Jahren bei Betriebskostenabrechnungen zugunsten des Vermieters entschieden. Die Tendenz ging dabei weg von formalen Fehlern hin zu Fehlerfolgen, die sich nur noch auf der inhaltlichen Ebene auswirken sollen. Für die Betriebskostenabrechnung bedeutet dies, dass nur noch wenige Fehler überhaupt zu einer formellen Unwirksamkeit und damit den Verlust des Nachzahlungsbetrages führen. Bereits mit oben erwähntem Urteil vom 14. Februar 2007 hat der BGH entschieden, dass bei formellen Fehlern in nur einer Abrechnungsposition auch nur eine Teilunwirksamkeit und keine Gesamtunwirksamkeit der Abrechnung besteht, wenn sich diese Position unschwer herausrechnen lässt. Das Risiko des Totalverlustes der Betriebskostennachforderung wird daher immer geringer. Mit der aktuellen Entscheidung zieht der BGH hier einen Schlussstrich zugunsten einer einfacheren Abrechnungsweise.

Dr. Peter Hitpaß