

Das interessante Urteil

BGH: Betriebskostenabrechnung bei Großwohnanlagen: „Fläche“ bedarf keiner Erläuterung

Das hat der BGH mit Urteil vom 29. Januar 2020 (Az.: VIII ZR 244/18) entschieden. Bei den formellen Vorgaben für Betriebskostenabrechnungen ist der BGH großzügig: „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. In einer Betriebskostenabrechnung nach Fläche muss der Vermieter den Abrechnungsmaßstab in der Regel auch dann nicht näher erläutern, wenn die einzelnen Positionen anhand unterschiedlicher Gesamtflächen verteilt werden.



Eine Großwohnanlage. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Foto: Gerd Warda

Hintergrund: Unterschiedliche Gesamtflächen in einer Betriebskostenabrechnung

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt von den Mietern die Nachzahlung von Betriebskosten. Die Wohnung liegt in einer größeren Anlage, die aus mehreren Gebäuden mit Wohn- und Gewerbeeinheiten besteht. In den umstrittenen Betriebskostenabrechnungen wurden die Betriebskosten nach Fläche umgelegt und Wohn- und Gewerbeflächen getrennt abgerechnet. Der Abrechnung der einzelnen Betriebskostenpositionen lagen verschiedene Gesamtflächen zugrunde. Einige Positionen wurden anhand der Gesamtfläche der Anlage verteilt, während für andere Positionen kleinere Abrechnungskreise, etwa einzelne Gebäude, gebildet und dementsprechend kleinere Gesamtflächen zugrunde gelegt wurden. Eine Erläuterung, aus welchen Gebäudeteilen oder „Hauseingängen“ sich die jeweiligen Gesamtflächen zusammensetzen, enthielten die Abrechnungen nicht. Amts- und Landgericht hielten die Abrechnungen daher für formell unwirksam.

Die Entscheidung des BGH

Die Bezeichnung „Fläche“ ist nicht erläuterungsbedürftig. Die Betriebskostenabrechnungen sind nicht formell unwirksam. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den formellen Anforderungen, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der geleisteten Vorauszahlungen

Eine Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabs (Umlageschlüssel) ist allerdings nur geboten, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist.

Peter Hitpass



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)