

Auer Witte Thiel informiert: Betriebskostenabrechnung auch bei formellen Mängeln wirksam

Auer Witte Thiel berichtet über neues Urteil des BGH zu Betriebskosten

München – August 2011. Der BGH präzisiert die bestehenden Regelungen zur Betriebskostenabrechnung. Die Bundesrichter stellten fest, dass die Abrechnung auch im Falle formeller Mängel ihre Gültigkeit behält und der Mieter die Nebenkostennachzahlungen leisten muss. Damit hebt der BGH anderslautende Entscheidungen des Amts- und Landgerichts auf und beendet einen seit 2006 währenden Rechtsstreit. Die Kanzlei Auer Witte Thiel aus München berichtet über das Urteil.

Einzelne formelle Mängel in der Betriebskostenrechnung führen nicht zur Unwirksamkeit der Nachzahlungsforderungen an einen Mieter. Unter anderem bleibt eine Betriebskostenabrechnung auch bei zu hoch oder zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen bzw. bei angesetzten Soll- statt Ist-Zahlungen rechtsgültig. Dies stellte der Bundesgerichtshof in einer aktuellen Entscheidung fest und zog damit den Schlussstrich unter einen seit 2006 andauernden Rechtsstreit.

Im vorliegenden Fall klagte die Vermieterin auf Nachzahlung von 1.247 Euro nebst Zinsen. Der Betrag setzte sich aus den im Abrechnungsjahr 2005 angefallenen Heiz- und Wasserkosten sowie weiteren Nebenkosten zusammen, die sich auf 2.272 Euro beliefen, von denen aber geleistete Vorauszahlungen in Höhe von 1.025 Euro abzuziehen waren. Das Landgericht wies die Klage der Vermieterin wegen formeller Mängel ab.

Doch nach Ansicht des BGH muss der Mieter seiner Zahlungspflicht trotz mangelhafter Betriebskostenabrechnungen nachkommen. Das zuständige Landgericht verkenne, dass inhaltliche und formelle Mängel die Nachvollziehbarkeit der Rechnung nicht in jedem Fall beeinträchtigen; das LG überspanne daher die Anforderungen, die an eine Abrechnung zu stellen seien. Die nicht abzurechnenden, aber im Dokument angegebenen Kosten seien zwar ein inhaltlicher Mangel, die Betriebskostenabrechnung behalte aber dennoch ihre Wirksamkeit, befand der BGH. Darüber hinaus stellten die Bundesrichter fest, dass formelle Mängel, die einzelne Kostenpositionen betreffen, dann die Rechtswirksamkeit der Abrechnung unbeeinträchtigt lassen, wenn der Mieter sie klar aus der Aufstellung herauslesen kann. Ebenfalls widersprach der BGH der Entscheidung des LG, das geurteilt hatte, die Berechnungen der Vorauszahlungen seien nicht nachvollziehbar und die Abrechnung sei entsprechend aus formellen Gründen unwirksam. Auf diese Nachvollziehbarkeit komme es nicht an, so der Bundesgerichtshof. Es handle sich nur um materielle Fehler, die keine Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen rechtfertigten.

Die Rechtsanwälte Auer Witte Thiel bewerten die aktuelle Entscheidung als wichtige Stärkung der Rechtsposition der Vermieter und Eigentümer. Auer Witte Thiel berichten an dieser Stelle regelmäßig über aktuelle juristische Entscheidungen im Mietrecht.

Weitere Informationen zu Auer Witte Thiel und aktuellen Urteilen im Mietrecht erhalten Sie hier unter www.aerwittethiel-mieturteil.de.

Über Auer Witte Thiel

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel vertritt im Bereich Miet-, Immobilien- und Baurecht eine Vielzahl von Wohnungsbauunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentumsgemeinschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

Kontakt

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte
Rechtsanwalt Tobias Steiner

Bayerstraße 27
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: kontakt@auerwittethiel.de
Web: www.aerwittethiel.de