

Und jährlich grüßt die Nebenkostenabrechnung – BGH bestätigt die geringen formalen Anforderungen einer Nebenkostenabrechnung gegenüber Mietern

Mietrecht: Der Bundesgerichtshof bestätigt abermals seine Rechtsprechung, wonach an Nebenkostenabrechnungen keine hohen formalen Anforderungen gestellt werden dürfen. Auch die Erläuterung des Umlageschlüssels ist laut Karlsruher Richter für die formale Ordnungsgemäßheit von Nebenkostenabrechnungen nur ausnahmsweise erforderlich. (BGH Urteil vom 29.01.2020, Az.: VIII ZR 244/18)

Der Fall: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Dresden, die sich in einer größeren Gesamtanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten befindet. Die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin für die Jahre 2014 und 2015 sowie die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2015 weisen im Ergebnis Nachforderungen in Höhe von insgesamt 1.166,21 € aus. Die Mieter verweigerten die Nachzahlung, weil ihrer Ansicht nach die Abrechnungen nicht nachvollziehbar seien. Die Vermieterin erhob Klage auf Zahlung. In den Vorinstanzen scheiterte sie. Die Revision der Klägerin beim BGH hatte letztlich Erfolg.

Entscheidung des BGH:

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, genügt eine Betriebskostenabrechnung den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

Soweit im Mietvertrag oder sonstigen Vereinbarungen keinen besonderen Abreden getroffen wurden, ist eine Nebenkostenabrechnung bereits dann wirksam, wenn sie folgende Mindestangaben enthält:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel
- Berechnung des Anteils des Mieters an den Gesamtkosten
- bereits geleistete Vorauszahlungen
- Nachzahlung / Guthaben im Hinblick auf die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen

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

Lesen Sie hier das Urteil: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20244/18&nr=104310>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner

