

Aktuelle Hinweise 06/09 -Wohnraummietrecht

Formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 19.11.2008 Az.: VIII ZR 295/07) hat sich erneut mit der Frage beschäftigt, ob allgemein verständliche Verteilerschlüssel im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung erläutert werden müssen.

Formell wirksam ist eine Abrechnung zumindest dann, wenn Sie folgende Mindestangaben enthält (BGH NJW 2008, S. 2260; NJW 2008, S. 2258):

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

Hintergrund dieser Anforderung ist, dass eine Abrechnung den Mieter in die Lage versetzen soll, den Anspruch des Vermieters rechnerisch und gedanklich nachvollziehen zu können.

Im Rahmen des Urteils vom 19.11.2008 würde geklärt, dass zumindest folgende Verteilerschlüssel von Seiten des Vermieters keiner Erläuterung bedarf:

- Verteilerschlüssel „Miteigentum“;
- Verteilerschlüssel „Personenzahl“;
- Verteilerschlüssel „Wohneinheiten“.

Diese Verteilerschlüssel seien, so der Bundesgerichtshof aus sich heraus verständlich und bedürften keiner weiteren Erläuterung.

Wichtig ist aber für die Praxis, dass der Vermieter selbstverständlich dabei anzugeben hat, wie viel Personen im Haus insgesamt leben, oder wie viel Wohneinheiten bestehen.

Nichts anderes gilt für die Höhe der Miteigentumsanteile im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Stuttgart, 06.05.2009
Gert-Peter Wagner