

Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien e.V.

Görlitz - Löbau - Niesky - Weißwasser - und Umgebung

Infodienst 02/2011

Neue Fragen zur Betriebskostenabrechnung

Der BGH unterscheidet bei Betriebskostenabrechnungen zwischen formellen Fehlern und inhaltlichen Fehlern. Formelle Fehler führen zur Unwirksamkeit der Abrechnung. Inhaltliche Fehler dürfen später noch korrigiert werden. Erfolgt die Korrektur erst nach Ablauf von 12 Monaten nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes und die Nachforderung ist höher als bei der ursprünglichen und fristgerechten Abrechnung, so darf der Vermieter nur die niedrigere Nachzahlung fordern. Guthaben können sich nicht in eine Nachzahlung wandeln.

Zur formellen Wirksamkeit fordert der BGH als Mindestangaben die Angabe der Gesamtkosten, des Umlageschlüssels, der Vorauszahlungen des Mieters und des Endergebnisses.

Der BGH hat entschieden, dass die Angabe eines falschen Umlageschlüssels ein inhaltlicher Fehler ist und deshalb die Abrechnung auch verspätet korrigiert werden durfte.

Es gibt eine Vielzahl von Vermietern, welche in der Position Gesamtausgaben EUR-Beträge einsetzen, welche sich nicht direkt aus Rechnungen ergeben. Vielmehr mussten wir bei Einsichtnahmen feststellen, dass den eingesetzten EUR-Beträgen wesentlich größere Rechnungsbeträge zugrunde lagen. Diese größeren Beträge hatte der Vermieter nicht für das Haus bzw. die Abrechnungseinheit bezahlt, sondern z.B. als Gesamtbetrag für alle seine Häuser. Öfter kommen dazu noch weitere Teilbeträge in unterschiedlicher Höhe, welche der Vermieter teilweise für einzelne Häuser und teilweise für Häusergruppen bezahlen musste. Die Summe aller Ausgaben teilte dann der Vermieter durch die Gesamtwohnfläche und errechnete für die Wirtschaftseinheit der Mieter jeweils Teilbeträge und diese Teilbeträge wurden als „Gesamtkosten“ in die Abrechnung eingestellt und dann z.B. durch die Wohnfläche des Hauses dividiert und mit der Wohnfläche des Mieters multipliziert um den Betrag für den Mieter zu errechnen.

Der BGH bezeichnet diese Vorgehensweise nunmehr als Vorwegabzug und betrachtet solche Abrechnungen als formell unwirksam. Die Unwirksamkeit kann sich dabei auf einzelne Positionen beschränken oder die ganze Abrechnung umfassen.