

WIRKSAMKEIT DER NEBENKOSTENABRECHNUNG: FEHLENDE ANGABEN ZUR WIRTSCHAFTSEINHEIT

21.10.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 23. Juni 2010 (Az. VIII ZR 227/09) zu einer weiteren Frage der Vereinbarung einer Wirtschaftseinheit entschieden. Streitig war in diesem Verfahren, ob die Nebenkostenabrechnungen der Klägerin, die Nachforderungen aus diesen Abrechnungen geltend machte, formell und materiell wirksam waren. Die Vorinstanzen hatten die Betriebskostenabrechnungen für formell unwirksam gehalten, weil in ihnen nicht ausreichend erläutert werde, wie groß die einzelnen Anwesen waren. Auch fehle es an der Darstellung der Zusammensetzung der zugrunde gelegten Gesamtflächen und damit des Verteilungsschlüssels "Quadratmeter". Diese Beurteilung hielt der rechtlichen Nachprüfung durch den BGH nicht stand. Der Vermieterin könnten die geltend gemachten Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 nicht mit der von den Vorinstanzen gegebenen Begründung versagt werden. Die Betriebskostenabrechnungen seien durch die von der Berufungsinstanz angeführten Gründen nicht unwirksam. Der BGH erläuterte nochmals, welche formellen Voraussetzungen er für eine ordnungsgemäße Abrechnung der Betriebskosten als erforderlich ansieht. Ob die Betriebskostenabrechnung die formellen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich demnach vor allem danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihnen mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Diese Anforderungen sah der BGH hier als erfüllt an. Diese Anforderungen gelten laut BGH auch dann, wenn bei einer größeren Wohnungseigentumsanlage mehrere Gebäude oder Gebäudeteile für bestimmte Betriebskosten in zulässiger Weise zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden. Die Abrechnungen der Hausverwaltung setzten für die nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegenden Betriebskosten die Fläche der von der Mieterin gemieteten Wohnung ins Verhältnis zu der für die jeweilige Kostenposition maßgeblichen Gesamtfläche. Damit enthielten die Abrechnungen sowohl die Angaben des Verteilungsschlüssels, als auch die für die Errechnung des Anteils des Mieters erforderliche Angabe der Gesamtfläche, zu der die Wohnfläche des Mieters ins Verhältnis zu setzen ist. Aus diesen Angaben und den in der Abrechnung angegebenen Gesamtkosten der jeweiligen Betriebskosten lasse sich der in der Abrechnung angegebene Anteil der Mieter an der betreffenden Betriebskostenposition ohne Weiteres rechnerisch nachvollziehen. Ob die der Abrechnung zugrundegelegten, unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, berühre nicht die Wirksamkeit, sondern allein die Richtigkeit der Abrechnung. Download des BGH-Urteils

Downloads

18DD2E6_19-10%20Nebenkostenabrechnung%20Anlage

162
PDF