

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG: WIRKSAMKEIT TROTZ VERTRAGSWIDRIGER ABRECHNUNG

24.08.2011 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 18. Mai 2011 (Az. VIII ZR 240/10) entschieden, dass die vertragswidrige Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen führt. Das Gleiche soll für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig eingesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen gelten. Im zu entscheidenden Fall sah der Mietvertrag für die Betriebskosten eine monatliche Pauschale und für die Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Vorauszahlungen vor. Der Kläger forderte für das Abrechnungsjahr 2005 gemäß einer Abrechnung vom Oktober 2006 eine Nebenkostennachzahlung. Die dieser Abrechnung beigelegte Einzelabrechnung des Versorgungsunternehmens wies Heiz- und Warmwasserkosten und als Hausnebenkosten Kosten für Abwasser und Kaltwasser aus. Von den sich daraus ergebenden Gesamtkosten setzte der Vermieter Vorauszahlungen und das Guthaben aus der Abrechnung der übrigen Betriebskosten ab, obwohl der Mietvertrag für Betriebskosten eine monatliche Pauschale und nur für Heiz- und Warmwasserkosten monatliche Vorauszahlungen vorsah. Der BGH hat entschieden, dass das Berufungsgericht die Abrechnung des Klägers zu Unrecht für insgesamt unwirksam erklärt hatte, weil sie auch Kosten enthalte, die wegen einer im Mietvertrag vereinbarten Pauschale nicht abzurechnen gewesen seien. Die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt, stellt nach der Rechtsprechung des Senats nur einen inhaltlichen Fehler dar. Gleiches gelte für den ähnlich gelagerten Fall, dass die Abrechnung Betriebskosten enthält, für die eine Pauschale vereinbart ist. An dieser Rechtsprechung hält der BGH fest. Darüber hinaus hatte das Berufungsgericht nach Auffassung des BGH zu Unrecht die Auffassung vertreten, dass die Abrechnung des Klägers auch bezüglich der Heiz- und Warmwasserkosten unwirksam sei, weil er vertragswidrig weitere Kosten abgerechnet habe. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats führen formelle Mängel, die nur einzelne Kostenpositionen betreffen, nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung, wenn diese Position unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet werden können. Das gelte auch für inhaltliche Mängel. Sofern der Vermieter Kosten abrechne, für die eine Pauschale vereinbart sei, blieben diese im Falle fristgemäßer Einwendungen des Mieters unberücksichtigt. Eine etwaige Nachforderung des Vermieters, die sich aus den übrigen Positionen ergebe, bleibe davon unberührt. Die Sache musste zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, da keine Feststellungen dazu getroffen wurden, ob die Beklagten materielle Fehler der Abrechnung innerhalb der Frist gerügt hatten. Download des BGH-Urteils

Downloads

18EA14A_15-11%20BK-Abrechnung%20Wirksamkeit%20trotz%20vertragswidriger%20Abrechnung

162
PDF