



JÄHRLICH WECHSELNDE FLÄCHEN- UND VERBRAUCHSANGABEN STEHEN FORMELLER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG NICHT ENTGEGEN

23.06.2008 Fachinformation

Der BGH hat im Mai 2008 entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung den formellen Anforderungen genüge, wenn die im Abrechnungszeitraum angefallenen Betriebskosten aus sich heraus verständlich abgerechnet werden. Eines Abgleichs mit anderen Abrechnungszeiträumen bedürfe es nicht. Der BGH hat mit Urteil vom 28. Mai 2008 (VIII ZR 261/07) entschieden, dass die an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden formellen Anforderungen erfüllt seien, wenn die in dem Abrechnungszeitraum - der nach § 556 Abs. 3 S. 1 BGB ein Jahr beträgt - angefallenen Betriebskosten aus sich heraus verständlich abgerechnet werden. Eines Abgleichs mit anderen Abrechnungszeiträumen bedürfe es nicht, sodass der Vermieter dazu auch keine Erläuterungen abgeben müsse. Auffällige Abweichungen und Schwankungen gegenüber den Ansätzen und Werten anderer Abrechnungszeiträume könnten aber in besonderer Weise Anlass geben, die inhaltliche Richtigkeit der entsprechenden Posten zu überprüfen. Vor diesem Hintergrund hatte der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, welches nunmehr Feststellungen zur sachlichen Richtigkeit der in den erteilten Abrechnungen jeweils angegebenen Flächen- und Verbrauchswerten zu treffen habe. Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Kläger war Vermieter einer Sechs-Zimmer-Wohnung in Berlin. Mit der Klage verlangte er Nachzahlung von Betriebskosten aufgrund von Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 1998/1999 bis 2000 und 2002 bis 2004. Die Flächenangaben, die für die Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten maßgeblich sind, wechselten in den jeweils auf ein Jahr bezogenen Abrechnungen mehrfach. Erhebliche Unterschiede wiesen darüber hinaus auch die Angaben in den einzelnen Jahresabrechnungen über den gesondert abgerechneten Heizölverbrauch einer in dem Anwesen betriebenen Wäscherei auf. Trotz dieser jährlich wechselnden Flächenangaben hielt das Gericht die erteilte Abrechnung formell für ordnungsgemäß. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann im Internetangebot des BBU abgerufen werden. BGH-Urteil vom 28.05.2008

Downloads

1EEE6_12-08%20flaechenangaben

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/jaehrlich-wechselnde-flaechen-und-verbrauchsangaben-stehen-formeller-betriebskostenabrechnung-nicht-entgegen>