

BGH ERKLÄRT DIE BETRIEBSKOSTEN NACH DEM ABFLUSSPRINZIP FÜR ZULÄSSIG

29.02.2008 Fachinformation

Vermieter können Betriebskostenabrechnungen auch rein nach dem Abflussprinzip abrechnen, also alle Rechnungen, die in einem Kalenderjahr angefallen sind, ansetzen. Der BGH hat durch Urteil vom 20. Februar 2008 – VIII ZR 49/07 über die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, nach welchem Abrechnungsprinzip Betriebskostenabrechnungen zu erstellen sind, entschieden. Der BGH erklärt ausdrücklich, dass es dem Vermieter nicht verwehrt sei, nach dem so genannten Abflussprinzip zu verfahren. Damit ist dieser langjährige Streit zugunsten der Vermieter entschieden. Dementsprechend kann der Vermieter nun bei Anwendung des Abflussprinzipes für eine Betriebskostenabrechnung alle die Kosten in einem Jahr anrechnen, mit denen er im Abrechnungszeitraum selbst belastet wurde und die er entsprechend beglichen hat. Dies gilt auch bei Abrechnungen, etwa Wasserkostenabrechnungen, die im Kalenderjahr 2004 eingehen und bezahlt werden, die aber auch einen Abrechnungszeitraum 2003 teilweise mit erfasst hatten. Ausgangsfall für die BGH-Entscheidung waren Gerichtsverfahren vor dem AG Hohenschönhausen und dem LG Berlin. Die Mieterin klagte gegen den Vermieter auf Rückzahlung nach ihrer Ansicht zuviel gezahlter Nebenkostenvorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum 2004. Strittig waren die Kosten der Wasserversorgung und des Abwassers. Die Betriebskostenabrechnung erfolgt nach dem Kalenderjahr und dem so genannten Abflussprinzip. Alle Rechnungen, die im Jahr 2004 gezahlt wurden, wurden in die Abrechnung eingestellt. Darunter befanden sich auch Kosten für die Wasser- und Abwasserversorgung, die allerdings das Kalenderjahr 2003 betrafen. Die Mieterin machte geltend, dass die Vermieterin nur die Kosten des im Jahr 2004 tatsächlich verbrauchten Wassers/Beseitigung des Abwassers in Rechnung stellen durfte. Den vorausgegangenen Entscheidungen zugunsten der Mieterin schloss sich der BGH nicht an. Vielmehr kommt er zu dem oben genannten Ergebnis, dass eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip zulässig sei. Den maßgeblichen Vorschriften der §§ 556 ff. BGB sei nicht zu entnehmen, dass das BGB den Vermieter auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Nebenkosten festlege. Nach der von der Berufungsinstanz (LG Berlin) geforderten Abrechnungsweise hätte die Vermieterin jeweils den Gesamtverbrauch zum Jahresende ablesen oder schätzen und die Abrechnung des Wasserversorgers auf die einzelnen Kalenderjahre aufteilen müssen. Der damit verbundene zusätzliche Aufwand sei jedoch für den Vermieter nicht zumutbar und werde von schutzwürdigen Interessen des Mieters nicht gefordert. Auch die von der Vermieterin verwendete Abrechnungsmethode ermögliche grundsätzlich eine sachgerechte Umlage der Betriebskosten, indem auf die Kosten abgestellt werde, mit denen der Vermieter vom Leistungsträger im Abrechnungszeitraum belastet werde. Nicht entschieden hat der BGH den nach wie vor strittigen Ausnahmefall eines Mieterwechsels innerhalb des Abrechnungszeitraumes. Im Fall der Entscheidung war die Mieterin durchgängig Mieterin gewesen. Auch in einer weiteren Entscheidung vom selben Tage – VIII ZR 27/07 – hat der BGH in entsprechender Weise entschieden. Bisher liegt lediglich die Pressemitteilung des BGH Nr. 33 aus 2008 vor, die die Mitgliedsunternehmen als PDF-Datei abrufen können. Sobald das Urteil im vollständigen Wortlaut vorliegt, wird es in die BBU-Medien eingestellt. Pressemitteilung des BGH Nr. 33 aus 2008

Downloads

