

IMMOBILIEN INFO

05.05.2014

Rechenschritte in der Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 02.04.2014, VIII ZR 201/13

Die Vermieterin prozessiert auf den Saldobetrag einer Betriebskostenabrechnung. Die Abrechnungen des Energieversorgers haben nicht dem Abrechnungsjahr der Betriebskostenabrechnung entsprochen. Deswegen hatte die Vermieterin ihn gebeten, für den Jahreszeitraum eine Simulationsrechnung zu erstellen. Dieses Vorgehen war aber (natürlich) aus der Betriebskostenabrechnung nicht ersichtlich. Der Mieter argumentierte, dass die Abrechnung formell unwirksam sei.

Der BGH stellt sich auf die Seite der Vermieterin.

Die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung setze voraus, dass die auf die Mieter der Abrechnungseinheit verteilten Gesamtkosten angegeben sind. Das heiÙe aber nicht, dass der Vermieter aus formellen Gründen nicht nur den Gesamtbetrag der im Kalenderjahr umzulegenden Kosten angeben, sondern sämtliche zur Ermittlung dieses Betrags erforderlichen Rechenschritte offen legen müsse. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Vermieter aus den jahresübergreifenden Abrechnungen des Energieversorgers die auf das jeweilige Kalenderjahr entfallenden Kosten errechnet, weil er gegenüber seinen Mietern nach dem Kalenderjahr abrechnen muss.

Die Nachvollziehbarkeit der Betriebskostenabrechnung werde nicht dadurch beeinträchtigt, dass die Zwischenschritte nicht offen gelegt sind, denn dem Mieter werde der für die Abrechnung maßgebliche Gesamtbetrag der Brennstoffkosten mitgeteilt, der im Abrechnungszeitraum für die abgerechnete Wirtschaftseinheit angefallen ist.

Das lässt sich dann auch auf alle anderen Abgrenzungen, die der Vermieter im Rahmen seiner Betriebskostenabrechnung durchführt, übertragen.

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

Offensichtlicher Fehler in der Abrechnung

LG Berlin, Urteil vom 20.11.2013, 65S 152/13

Die Mieter wollen Auszahlung eines vom Vermieter errechneten Guthabens bei der Betriebskostenabrechnung. Der Saldo endete bei etwa 1.400 EUR. Der Betrag kam deswegen so zustande, weil die Heizkosten (ebenfalls etwa 1.400 EUR) nicht in die Gesamtaddition aufgenommen worden war. Dort war ein Wert von "0" ausgewiesen, obwohl die Heizkostenabrechnung beilag. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert der Vermieter die Abrechnung.

Nach dem Landgericht Berlin muss der Vermieter nicht auszahlen.

Dem Mieter sei aus Treu und Glauben verwehrt, den Vermieter an seinem Versehen festzuhalten. Der Fehler sei offensichtlich. Allein aus den Angaben in der Abrechnung sei sowohl das zutreffende Ergebnis ersichtlich wie auch, dass die Angabe des Mieterguthabens falsch sein müsse.

Mieter darf Einzelverbrauchsdaten sehen

LG Berlin, Urteil vom 17.10.2013, 67 S 164/13

Und noch ein Problem aus den Betriebskostenrecht:

Der Vermieter rechnet ab und verlangt Nachzahlung. Der Mieter will die Unterlagen einsehen. Und zwar sämtliche Verbrauchsdaten aller Mieter für Heizung und Warmwasser. Der Vermieter verweigert sich und beruft sich auf Datenschutz der anderen Mieter.

Damit kommt der Vermieter beim Landgericht nicht durch.

Der Mieter könne (bei einer Zentralheizung) die Heiz- und Wasserabrechnung nur dann überprüfen, sofern alle Verbrauchsdaten aller Nutzer vorliegen. Nur wenn der Mieter die einzelnen Verbrauchsdaten kenne, könne er prüfen, ob sie richtig addiert sind bzw. ob sie vom Gesamtverbrauch in einem nicht mehr hinzunehmenden Maße abweichen. Datenschutzgesichtspunkte stünden nicht entgegen. Dem Mieter stehe deshalb ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Gestattung der Einsicht zu.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

