



Formelle und materielle Wirksamkeit der Abrechnung

Heizkostenverteilung in Fällen von "Rohrwärme" nach den "Regeln der Technik": Beiblatt zur VDI-Richtlinie 2077

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ebenso wenig wie der Vermieter dem Mieter die Vorschriften der HeizkostenV mitteilen oder erläutern muss, ihm der Vermieter den Text der VDI-Richtlinie 2077, welche mathematisch-technische Methoden zur Heizkostenermittlung und -verteilung beschreibt, aushändigen oder ihm deren Inhalt in anderer Weise zur Kenntnis bringen muss. Ferner unterliegt die erstmalige Bestimmung des Wärmeverbrauchs durch den Vermieter nach anerkannten Regeln der Technik gem. § 7 I 3, 4 HeizkostenV keiner Ankündigungspflicht, denn sie betrifft nicht die Verteilung der Heizkosten anhand eines bestimmten Abrechnungsmaßstabs, sondern die davon zu unterscheidende Ermittlung des Verbrauchs.

BGH, Urteil vom 06.05.2015 - VIII ZR 193/14 –

Betriebskostennachforderung trotz vorbehaltloser Zahlung/Erstattung – Kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis

Weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter führt für sich genommen zu einer Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das eine spätere Nach- oder Rückforderung während des Laufs der Ausschlussfristen entgegensteht. (BGH, Urteil vom 12.01.2011 – VIII ZR 296/09)

Vorwegabzug ist keine Mindestanforderung an Betriebskostenabrechnung

Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug geboten ist. (BGH, Urteil vom 13.10.2010 – VIII ZR 46/10)

Angabe von Personenbruchteilen in der Betriebskostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist auch dann formell ordnungsgemäß, wenn die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil (hier: 20,39) angegeben und nicht näher erläutert ist. Für die formelle Wirksamkeit muss die Abrechnung - ggfs. durch Belegeinsicht - nachvollziehbar sein, sie bedarf aber nicht der Erläuterung jedes Details. (BGH, Urteil vom 15.09.2010 – VIII ZR 181/09)

Erläuterung auch außerhalb der Betriebskostenabrechnung möglich

Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung - vor Ablauf der Abrechnungsfrist - erteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters. (BGH, Urteil vom 11.08.2010 – VIII ZR 45/10)

Zusammenfassung mehrerer Wohngebäude zu einer Abrechnungseinheit

Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer

Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.

(BGH, Urteil vom 14.07.2010 – VIII ZR 290/09 und BGH, Urteil vom 02.02.2011 – VIII ZR 151/10)

Mietrecht - Betriebskostenabrechnung: Abgrenzung formelle/materielle Wirksamkeit

Bei einer Betriebskostenabrechnung, in der mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einer Wohnungseigentumsanlage zu einer - je nach Betriebskostenart unterschiedlichen - Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, betrifft die Frage, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, nicht die ("formelle") Wirksamkeit, sondern die (inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung (im Anschluss an das Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).

(BGH, Urteil vom 23.06.2010 – VIII ZR 227/09 - LG Mannheim, AG Mannheim)

Vermieter darf Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung zusammen abrechnen

Ein Vermieter darf bei der Betriebskostenabrechnung die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ zusammenfassen.

(BGH, Urteil vom 16.9.2009 – VIII ZR 346/08)

Abrechnungszeitraum und formelle Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung

Der BGH sieht keine Gefahr, dass Betriebskosten-Alibi-Abrechnungen kurz vor Verstreichen des Abrechnungszeitraums verschickt werden. Hauptsache, die Abrechnung ist "formell" ordnungsgemäß, nachgebessert werden kann dann immer noch, was das Zeug hält. Ein fehlerhafter Abrechnungsschlüssel stört jedenfalls die formelle Richtigkeit nicht im geringsten. Das Urteil bestätigt die bereits im Urteil vom 17.11.2004 - VIII ZR 115/04 erfolgte Rechtsprechung.

(BGH, Urteil vom 19.01.2005 – VIII ZR 116/04)