

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 14 – 11. Juli 2017

> Formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 25.04.2017 – VIII ZR 237/16

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung allein die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter maßgeblich ist. Summen bilden kann von einem Mieter erwartet werden.

Die Parteien stritten sich um die Frage, wann eine Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen unwirksam ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Betriebskostenabrechnung, in der die aufgeführten Kosten nur mit den jeweiligen Einzelbeträgen angegeben waren, ohne dass für jede Betriebskostenart eine Summe gebildet worden war. Der BGH hat die Revision der Mieter abgewiesen und hat zur Begründung ausgeführt, dass bereits die Auflistung der Einzelbeträge, die für die jeweilige Betriebskostenart angefallen sind, genügt. Dabei ist es notwendig, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ansehen und überprüfen kann. Der Blick in dafür vorhandenen Belege soll nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln dienen. Der BGH vertritt hier wiederholt seine Auffassung aus früheren Urteilen. Der BGH geht von der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung aus, weil der Mieter die Einzelsummen mit Hilfe eines einfachen Rechenschritts gegebenenfalls selbst ermitteln kann. Auch bleibt es unschädlich, dass die Abrechnung

den auf den Mieter entfallenden Anteil nicht auf jede Betriebskostenart betragsmäßig gesondert ausgewiesen hat. Vielmehr sind sämtliche nach dem Flächenmaßstab umgelegten Betriebskosten addiert und daraus kann unter Anwendung des Umlageschlüssels der vom Mieter insgesamt zu tragende Anteil leicht errechnet werden.

Fazit: Durch diese Entscheidung wird wieder einmal die Komplexität der Erstellung der Betriebskostenabrechnung klar. Dabei entscheidet der BGH zunehmend vermietetfreundlich und legt wiederholt Kriterien für die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung fest. Hierbei sieht der BGH den Mieter in der Pflicht. Nichts desto trotz bleibt die Erstellung einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung eine heikle und fehleranfällige Angelegenheit. Wir unterstützen Sie gerne bei dieser.

> Heizkostenabrechnung ohne Wärmehähler

LG Berlin, Urteil vom 15.06.2017 – 67 S 101/17

Rechnet der Vermieter den Heiz- und Warmwasserverbrauch des Mieters in der Heizkostenabrechnung nach erfasstem Verbrauch ab, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht (§ 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenVO) nicht zu. Nichts anderes gilt, wenn es der Vermieter unterlassen hat, einen Wärmehähler zur Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge zu installieren.

Im vorliegenden Fall ging es um die Frage, ob der Mieter berechtigt ist, die Heizkostenabrechnung pauschal zu kürzen, wenn diese zwar verbrauchsabhängig erfolgt ist, jedoch nicht auf der Grundlage eines Wärmemengenzählers. Das LG Berlin hat festgestellt, dass dem Mieter ein Kürzungsrecht nicht zusteht ohne dabei der Frage nachzugehen, ob der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, einen Wärmezähler zu installieren. Das Gericht geht davon aus, dass ein Kürzungsrecht nur dann besteht, wenn verbrauchsunabhängig abgerechnet wurde, nicht aber wenn die Abrechnung aus sonstigen Gründen fehlerhaft ist. Hier wiederholt das LG Berlin die Auffassung des BGH in seinem Urteil aus dem Jahr 2011. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung, wie im vorliegenden Fall, wird nicht aufgrund etwaiger Formalverstöße zu einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung.

Fazit: Das LG Berlin befasst sich in seinem Urteil nicht mit der Frage, ob der Vermieter einen Wärmezähler installieren muss, sondern umgeht diese, indem es sich darauf beruft, dass die Kürzung einer Heizkostenabrechnung nur aufgrund einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung erfolgen kann. Damit zurt es die Voraussetzungen an die Kürzung enger, die restlichen Fragen bleiben jedoch offen. Es bleibt abzuwarten, ob die Frage nach der Wärmemengenzähler-Verpflichtung bald entschieden wird. Wir werden hierzu berichten.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 11. Juli 2017

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.