

Nebenkosten wirksam abrechnen trotz inhaltlicher Fehler?

Erfüllt eine Nebenkostenabrechnung in einem Mietverhältnis über Gewerberaum einige formale Grundvoraussetzungen, hat der Vermieter seine Abrechnungspflicht erfüllt. Der Mieter kann sich dann nur noch gegen die einzelnen Inhalte der Abrechnung wenden, aber keine vollständige Neuerteilung der Abrechnung mehr verlangen.

Das hat der BGH mit Urteil vom 20.01.2021 (XII ZR 40/20) entschieden. In dem zugrundeliegenden Fall hatte ein Vermieter von Gewerberaum seinem Mieter Nebenkostenabrechnungen erteilt. Der Mieter fand die angesetzten Flächen nicht nachvollziehbar, die Abrechnungen insgesamt unübersichtlich und zu lang. Mit dieser Begründung verlangte er eine vollständige Neuabrechnung.

Zu Unrecht, wie der BGH entschied. Ein Anspruch auf vollständige Neuabrechnung setzte voraus, dass der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht nachgekommen sei. Dies sei hier aber der Fall, denn der Vermieter habe eine formal ordnungsgemäße Abrechnung erteilt.

Dazu bedürfe es gemäß § 259 BGB lediglich einer geordneten Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben. Eine Nebenkostenabrechnung genüge diesem Anspruch regelmäßig, wenn sie zumindest eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen enthalte. Die Frage, ob die Angaben in der Abrechnung korrekt seien, betreffe nur die Richtigkeit der Abrechnung, nicht ihre Wirksamkeit.

Diese Rechtsprechung galt bisher nur für Wohnungsmietverhältnisse. Jetzt hat sie der BGH auf Mietverträge über Gewerberaum erweitert.

In der Praxis kann die Nicht-Erfüllung der Abrechnungspflicht erhebliche Konsequenzen haben. Hat ein Vermieter von Gewerberaum diese Pflicht nicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf eines Abrechnungsjahres erfüllt, verliert er zwar nicht, wie in Wohnraummietverhältnissen, seinen Anspruch auf Nachzahlungen für das Abrechnungsjahr. Ist das Mietverhältnis bereits beendet, kann er jedoch seine Nebenkostenvorauszahlungen für das gesamte Abrechnungsjahr heraus verlangen. Besteht das Mietverhältnis noch, darf der Mieter weitere Vorauszahlungen solange zurückbehalten, bis der Vermieter abgerechnet hat.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 – 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

