



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.  
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und  
Verbraucherschutzbund e.V.

**Beratungsbüro:**  
Bürgerbüro Falkenhagener Feld  
Westerwaldstraße 9  
13589 Berlin

## Pressemitteilung 06/2016

**Postanschrift:**  
AMV - Alternativer Mieter- und  
Verbraucherschutzbund e.V.  
Pillnitzer Weg 35  
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92  
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: [information.amv@gmail.com](mailto:information.amv@gmail.com)

[www.mieter-verbraucherschutz.berlin](http://www.mieter-verbraucherschutz.berlin)

### **Formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung - BGH gibt eigene Rechtsprechung auf!**

#### **BGH lockert Anforderungen an formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung!**

Der BGH - VIII ZR 93/15 - hält mit Urteil vom 20.01.2016

(<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288&nr=73552&pos=8&anz=489>) an seiner bisherigen Rechtsprechung (vgl. insbesondere Senatsurteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059, Rn. 10) nicht mehr fest, wonach die Angabe lediglich "bereinigter" Gesamtkosten die Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen zur Folge hat. Er entscheidet nunmehr, dass es zur Erfüllung der Mindestanforderungen einer Nebenkostenabrechnung, durch die die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gewahrt wird, genügt, wenn als "Gesamtkosten" bei der jeweiligen Betriebskostenart die Summe der Kosten angegeben ist, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit (in der Regel: Gebäude) umlegt.

Er begründet seine Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung mit der Interessenlage von Vermietern und Mietern bei einer Abrechnung und argumentiert wie folgt: "Mit der Betriebskostenabrechnung werden die für das Abrechnungsjahr vom Mieter zu tragenden Kosten, auf die er bisher nur Vorauszahlungen erbracht hat, mit dem exakten Betrag ermittelt. Aus Sicht des Vermieters sollte die dem Mieter jeweils innerhalb der Jahresfrist zu übermittelnde Abrechnung nicht überfrachtet werden und sich der insoweit zu leistende Verwaltungsaufwand in vertretbaren Grenzen halten. Auch der Mieter hat grundsätzlich ein

**Vorstand:** 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

**Vereinsregister:** Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

**Gerichtsstand:** Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

**Bankverbindung:** Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

Interesse daran, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich gestaltet ist und nicht mit Details versehen wird, die für ihn regelmäßig nicht mit einem wesentlichen Erkenntniswert verbunden sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zusteht und er auf diese Weise - sofern im Einzelfall ein entsprechendes Interesse besteht - weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen kann."

"Der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. begrüßt die Lockerung der Anforderungen an eine formelle Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnungen ausdrücklich", sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Die Entscheidung ist dogmatisch zutreffend. Die Problematik, ob ein Vermieter in einer Nebenkostenabrechnung einen Gesamtbetrag korrekt angegeben oder dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit und keine Frage der formellen Wirksamkeit", meint Piper. "Hinzu kommt, dass inhaltliche Fehler bei der Angabe und Zusammensetzung der Gesamtkosten sich nicht aus der Abrechnung an sich ergeben, sondern nur aus den Abrechnungsbelegen", so Piper. "Mieterinnen und Mietern wird dringend empfohlen, ihre jährlichen Abrechnungen im Wege einer Belegeinsicht zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen, da jede 2. Abrechnung in Deutschland inhaltlich falsch ist", schließt Piper.

Berlin, den 04.02.2016

Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV