

## Betriebskostenabrechnung: Formell wirksam, trotz fehlender Angabe der Vorauszahlungen

Dass eine Betriebskostenabrechnung, in der die Vorauszahlungen des Mieters nicht angegeben wurden, nicht rechtswidrig ist, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Februar 2012.

Ein Vermieter und sein Mieter stritten über die Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung, nach welcher der Mieter eine Nachzahlung für die Heizkosten zu leisten hatte.

Der Vermieter hatte jedoch die Vorauszahlungen des Mieters nicht in der Abrechnung aufgeführt. Deshalb war der Mieter der Ansicht, dass die Abrechnung rechtswidrig ist und verweigerte die Nachzahlung.

Der BGH bestätigte in seinem Urteil erneut, dass eine Betriebskostenabrechnung dann den gesetzlichen Vorgaben entspricht, wenn sie eine Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.

Dabei müssen zumindest die Gesamtkosten, der verwendete Kostenverteilungsschlüssel und der auf den Mieter entfallende Kostenanteil aufgeführt werden.

Die vom Vermieter geleisteten Vorauszahlungen sollen vom Vermieter zwar verrechnet werden, ein Fehler bei der Höhe der angesetzten Vorauszahlungen führt jedoch nicht zur Rechtswidrigkeit der Abrechnung.

Dementsprechend wird eine Betriebskostenabrechnung auch dadurch nicht unwirksam, dass Vorauszahlungen eines Mieters überhaupt nicht berücksichtigt wurden (BGH, Urteil v. 15.02.12, Az. VIII ZR 197/11).