

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

21,42 Personen

Der Vermieter hatte über die Betriebskosten nach Personen abgerechnet. Als Gesamtverteilerschlüssel hatte er 21,42 Personen angegeben. Vor dem Landgericht Krefeld stritt man sich darum, ob es sich hierbei um eine formell ordnungsgemäße Abrechnung handelt.

Nach Auffassung des Gerichts reicht auch die Angabe einer Bruchzahl bei der Personenangabe aus. (Hintergrund für die Bruchzahl war keine Straftat, sondern, dass einige der Personen nicht das ganze Jahr in den Räumen gewohnt hatten.)

Dieser Auffassung hat sich auch das BGH angeschlossen:

"Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist."

Zudem hat er in diesem Urteil auch nochmals betont, dass für Flächenabweichungen bei Betriebskostenabrechnungen nichts anderes gilt:

"Wie der Vermieter die Gesamtpersonenzahl errechnet hat, ist ? nicht anders als etwa die Zusammensetzung der in der Betriebskostenabrechnung angesetzten Gesamtwohnfläche bei der Umlage von Betriebskosten nach der Wohnfläche ? eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand einer Einsicht in die Berechnungsunterlagen (Belegungsliste) im Einzelnen überprüfen kann."

Der BGH schaut erfreulicher Weise die Anforderungen für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung immer weiter herunter. Mieter sind dadurch geschützt, dass nach Ablauf der Jahresfrist die Abrechnung nicht mehr zu ihren Ungunsten verändert werden kann.

Landgericht Krefeld vom 17.03.2010 2S 55/09 und BGH vom 15.09.2010, VIII ZR 181/09

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf](#) [Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2175>

Related Posts

- [Formell unwirksam ? materiell wirksam](#)
- [Wohnung zu klein ? keine Minderung](#)
- [Wohnflächenberechnung](#)

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

- Lösung für 10%-Mietminderungs-Fälle