

## **Aktuelles BGH-Urteil: Nebenkostenabrechnungen werden für Vermieter erneut vereinfacht Transparenz geht für Mieter verloren**

*Recklinghausen, März 2016* – In einem aktuellen Urteil (BGH VIII ZR 93/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Anforderungen an die Nebenkostenabrechnungen für Vermieter erneut vereinfacht und dadurch angeblich übersichtlicher werden. Transparenter werden sie dadurch aber nicht.

„Die Bürokratie ist es, an der wir alle kranken“ hat Otto Fürst von Bismarck einmal gesagt. So denken auch viele Vermieter, wenn sie die Nebenkostenabrechnung vorbereiten. Der Gesetzgeber hat nämlich für das Erstellen von Nebenkostenabrechnungen klare Vorgaben gemacht, die nunmehr vom BGH erneut entschärft wurden: „Die formalen Anforderungen an die Abrechnungen wurden mit dem aktuellen Urteil des BGH wieder einmal vereinfacht“ weiß Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Der BGH hat seine Entscheidung auch damit begründet, dass sich der Aufwand für die Abrechnungen zukünftig verringern soll und somit für den Vermieter weniger Arbeit entsteht.“ Darüber hinaus sollen auch die Mieter von der überschaubareren Abrechnung profitieren. „Das ist für uns allerdings nicht nachvollziehbar“ so Deese. „Mieter haben das Recht, genau zu erfahren, wie sich ihre Nebenkostenabrechnung zusammensetzt und welche einzelnen Positionen die Grundlage dafür bilden.“

### **Transparenz entfällt**

Bislang musste eine Nebenkostenabrechnung eine dezidierte Auflistung der Posten enthalten, die der Abrechnung zugrunde lagen, damit der Mieter deutlich nachvollziehen konnte, wie der Vermieter die Berechnungen durchgeführt hat – und auch, wie sich eine eventuelle Nachzahlung zusammengesetzt hat. War die Abrechnung in dieser Hinsicht nicht deutlich, war sie formal unwirksam. „Mit dem Urteil ist es nunmehr den Vermietern auch möglich, bei größeren Wohnanlagen Gesamtsummen zu bilden und diese auf einzelne Objekte „herunterzurechnen“, ohne

den tatsächlichen Rechenweg offen zu legen“ kritisiert Claus O. Deese. „Dadurch wird es Mietern erheblich erschwert, solche Abrechnungen ohne Einsichtnahmen der Belege zu überprüfen.“ Die Mieter sind nämlich jetzt in der Pflicht, sich die Unterlagen, auf denen ihre Nebenkostenabrechnung fußt, selber beim Vermieter zu besorgen, wenn sie eine detaillierte Übersicht und den Berechnungsweg wünschen. „Dieses Procedere lässt vermuten, dass sich viele Mieter diesen aufwendigen Schritt sparen und dadurch eine Abrechnung zu ihren Ungunsten in Kauf nehmen, ohne diese inhaltlich bewerten zu können“ befürchtet Claus O. Deese.

## **„Zweite Miete“**

Die Nebenkosten werden auch „zweite Miete“ genannt, da ihr Anteil an der Gesamtmiete bis zu 30 bis 40 Prozent ausmachen kann. Zu den Nebenkosten gehören unter anderem auch Heizung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Abwasser und Versicherungen. Man kann davon ausgehen, dass ein nicht unerheblicher Prozentsatz der Nebenkostenabrechnungen falsch ist, zum Beispiel, weil der Vermieter Kosten auf den Mieter umlegt, die gesetzlich nicht zulässig sind oder vertraglich nicht vereinbart wurden. Umso wichtiger ist es, dass die Abrechnungen transparent und nachvollziehbar gestaltet werden. Mit dem aktuellen Urteil erleichtert der BGH den Vermietern zwar die Arbeit, macht es den Mietern aber deutlich schwerer, Fehler aufzudecken.

Ines Axen / 3.296 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 30.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.*

*PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.*

# Pressemitteilung



## Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: [www.pr-affairs.de](http://www.pr-affairs.de)