

Bundesgerichtshof entscheidet, dass Betriebskostennachforderungen des Vermieters im Urkundenprozess geltend gemacht werden können

Der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 22.10.2014 – VIII Z R 41/14, entschieden, dass der Vermieter eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung im sogenannten Urkundenprozess geltend machen kann und sich damit der herrschenden Rechtsprechung und Literatur angeschlossen.

Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof in der oben genannten Entscheidung auch klargestellt, dass ein pauschales Bestreiten der in der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegten Wohnfläche unsubstantiiert ist und dass deshalb der Vermieter die Richtigkeit des Flächenansatzes in seiner Betriebskostenabrechnung nicht beweisen muss.

Im Einzelnen:

In dem Fall, der dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorlag, war im Mietvertrag eine Wohnfläche angegeben. Ferner waren im vorliegenden Fall Betriebskosten nach der Wohnfläche umzulegen. Gestritten wurde um die Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr einen jahrelangen Streit beendet, ob eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter im sog. „Urkundenprozess“ geltend gemacht werden kann.

Weiter hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass das durchaus beliebte pauschale Bestreiten der Wohnfläche als Einwendung gegen die Betriebskostenabrechnung grundsätzlich unwirksam ist.

Es reicht aus, wenn der Vermieter den Mietvertrag, aus dem sich die Wohnfläche ergibt, die Betriebskostenabrechnung und den Zugangsnachweis für die Betriebskostenabrechnung dem Gericht im Urkundenprozess vorlegt. Unsubstantiiertes Bestreiten ist grundsätzlich unwirksam.

Konkret kann der Mieter nicht einfach vortragen, es wird bestritten, dass die Wohnfläche nicht die im Mietvertrag bzw. in der Betriebskostenabrechnung ist. Vielmehr muss der Mieter zum wirksamen Bestreiten, positive Flächenangaben seinerseits machen und darlegen, wie er zu dieser Berechnung der Flächenangabe gekommen ist. Nur wenn der Mieter insofern wirksam bestreitet, muss der Vermieter die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung in Bezug auf die Quadratmeterangabe beweisen.

Der Urkundenprozess ist aber kein Allheilmittel. Der Urkundenprozess führt nämlich nur zu einem vorläufig vollstreckbaren Vorbehaltsurteil. Im sog. „Nachverfahren“ kann der Mieter seine Rechte noch geltend machen.

Für den Fall, dass der Mieter der Substantiierungspflicht in Bezug auf die Fläche nachkommt, muss im Übrigen der Vermieter die Richtigkeit der in der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegten Flächenangaben beweisen, was durch Urkunden nur schwer möglich sein wird. Vielmehr ist weiterhin grundsätzlich ein Sachverstän-

digengutachten erforderlich, welches im Urkundenprozess als Beweismitteln nicht zulässig ist.

Es ist also in jedem einzelnen Fall zu entscheiden, ob die Geltendmachung einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung im Falle eines Streites über die Fläche der Wohnung oder die Gesamtfläche im Urkundenprozess sinnvoll ist oder nicht.

Im Zweifel sollte entsprechend ein Anwalt zu Rate gezogen werden.

Christian Zimmermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Strafrecht