▶ Betriebskosten

Abrechnung mit Position „Hausstrom“ ist formell unwirksam

| Enthält eine Betriebskostenabrechnung die bloße Position „Hausstrom“, ist sie formell unwirksam (AG Hamburg 3.3.22, 48 C 320/20, Abruf-Nr. 229978). |

IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 229978

Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist deren Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter (BGH 15.7.09, VIII ZR 340/08). Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass dieser die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und prüfen kann, sodass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (BGH 24.1.17, VIII ZR 285/15).

Abrechnungsposition nicht prüffähig

Die Abrechnung der Position „Hausstrom“ ist formell unwirksam, da nach § 2 Nr. 11 BetrKV nur die (Strom-)Kosten für die Beleuchtung umlagefähig sind. Die Abrechnungsposition „Hausstrom“ kann aber auch andere Kostenarten enthalten, z. B. den Stromverbrauch einer Gemeinschaftsanlage oder sonstiger Verbrauchsstellen, und stellt damit potenziell eine intransparente und damit unzulässige Mischposition dar. Die Abrechnungsposition ist für den Mieter nicht prüffähig, weil sie nicht erkennen lässt, auf welche Verbrauchsstelle(n) die umgelegten Stromkosten entfallen (AG Hamburg 5.5.21, 49 C 569/20; LG Hamburg 28.5.13, 316 S 90/12).

MERKE | Es liegt eine formelle Teilunwirksamkeit vor, die das Gericht von Amts wegen beachten muss. Die Abrechnung ist insoweit als nicht erstellt zu behandeln.

▶ PStR-Kongress

Treffpunkt Steuerstrafrecht – persönlich präsent oder live am PC

| Einladung zum 24. IWW-Kongress Praxis Steuerstrafrecht am **30.9.22** in Düsseldorf: Holen Sie sich Ihr Wissensupdate an nur einem Tag! |

SEMINAR
PStR-Kongress,
seminare@iww.de

Informieren Sie sich aus erster Hand über aktuelle Entwicklungen im Besteuerungsverfahren und im (internationalen) Steuerstrafrecht sowie über aktuelle Brennpunkte der Betriebsprüfung. Exzellente Referenten und spannende Vorträge erwarten Sie. In den Foren werden die Experten als Tandem die Themen aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchten und bieten viel Raum für lebhafte Diskussionen.

Vor Ort oder per Livestream

Neben der persönlichen Teilnahme im Maritim-Hotel können Sie wieder bequem und ohne Reiseaufwand per Livestream teilnehmen. Setzen Sie sich einfach vor Ihren PC und schalten Sie sich zu. Ihre Fragen und Diskussionsbeiträge werden durch das Moderatorenteam für Sie ins Plenum gebracht.

Alle Details zu Themen und Teilnahmemöglichkeiten finden Sie unter www.iww.de/s6509. Bei Fragen wenden Sie sich an Frau Anja Ott oder Frau Petra Fröhlich, Veranstaltungsorganisation, Tel. 0211 616812-12, seminare@iww.de.