

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Vereinfachung bei der Abrechnung von Betriebskosten: Kosten für Frischwasser und Abwasser können zusammengefasst werden.

Der Fall: Der *Frischwasserverbrauch* in einem Mehrfamilienhaus wird – wie wohl allgemein üblich – für die einzelnen Wohnungen individuell durch Zähler ermittelt. Zusätzlich wird der Verbrauch für die allgemeine Bewirtschaftung des Grundstücks durch einen Zähler erfasst. Für die *Abwasserentsorgung* erhält der Vermieter von dem zuständigen Entsorgungsbetrieb eine Abrechnung, der der gemessene Frischwasserverbrauch zugrundeliegt. Gegenüber den Mietern rechnet der Vermieter die Kosten für Frischwasser und Abwasser jeweils zusammengefasst in einer einheitlichen Position, d.h. ohne gesonderte Aufschlüsselung nach Frisch- und Abwasser ab, allerdings getrennt nach den individuellen Werten für die einzelnen Wohnungen sowie dem Betrag für „Wasser und Abwasser allgemein“; letzterer wird nach dem Flächenanteil ermittelt.

Mit diesem Abrechnungsmodus ist der Mieter nicht einverstanden. Er hält die Abrechnung für formell unwirksam, weil die Kosten für Frischwasser und Abwasser nicht getrennt ausgewiesen seien und überdies nicht hinreichend klar sei, was unter der Position „Wasser und Abwasser allgemein“ zu verstehen sei.

Die Entscheidung: Der Fall hat dem BGH wieder einmal Gelegenheit gegeben, wichtige grundsätzliche Aussagen zur *formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung* in Erinnerung zu rufen und darüber hinaus eine neu aufgetauchte Streitfrage zu klären. In seinem Urteil vom 15. Juli 2009 (VIII ZR 340/08) hat er zunächst noch einmal klargestellt, dass eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß ist, wenn sie den Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Die in § 259 allgemein formulierte Verpflichtung des Abrechnenden, „dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen“, präzisiert der BGH für die mietrechtliche *Betriebskostenabrechnung* dahin, dass sie regelmäßig *folgende Mindestangaben* enthalten muss:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel (wobei die Erläuterung bei allgemein verständlichen Begriffen entbehrlich ist),
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Das ist nichts Neues, bedarf aber gelegentlich der Wiederholung. Die eigentliche Bedeutung der Entscheidung liegt in ihrem zweiten Teil, den die Urteilsgründe mit dem zutreffenden Satz einleiten: „Wie stark dabei die einzelnen Kostenarten aufgliedert sein müssen, ist bislang nicht abschließend geklärt“ – und eben diese Klärung liefert der BGH jetzt, jedenfalls für die in diesem Verfahren strittigen Positionen.

Überwiegend wird verlangt, dass sämtliche angesetzten Kostenarten einzeln – d.h. getrennt entsprechend den Positionen des Katalogs des § 2 BetrKV – abgerechnet werden müssen. Teilweise wird eine noch weitergehende Aufschlüsselung gefordert (z.B. Angabe der verschiedenen Versicherungsarten bei der Position „Sach- und Haftpflichtversicherung“). Demgegenüber hält eine andere Auffassung bei den hier interessierenden Kosten für Frischwasser und Abwasser eine zusammengefasste Abrechnung zumindest dann für zulässig, wenn der Frischwasserverbrauch auch für die Kosten der Abwasserentsorgung maßgeblich ist. Dieser Meinung folgt der VIII. Senat.

Ausgangspunkt seiner Begründung ist der Grundsatz, dass es für die Beurteilung der *formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung* – abgesehen von oben genannten inhaltlichen Anforderungen – entscheidend auf die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit* der Abrechnung für den Mieter ankommt. Diese Voraussetzungen sind auch bei einer Zusammenfassung und einheitlichen Abrechnung der Kosten für Frischwasser und Abwasser jedenfalls dann erfüllt, wenn die Umlegung einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch erfolgt. In diesem Fall kann der Mieter „ohne weiteres“ überprüfen und nachvollziehen, ob die abgerechneten Kosten nach dem Mietvertrag umlagefähig und nach dem richtigen Verteilerschlüssel berechnet worden sind. Die formelle Wirksamkeit der Abrechnung wird im Übrigen auch nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Wasserversorgungsbetrieb den Zählerstand möglicherweise nicht sofort, sondern erst mit einiger Verzögerung an den Entsorgungsbetrieb weitergeleitet hat.

Die Urteilsgründe schließen mit der ebenso schlichten wie richtigen Bemerkung, die Bezeichnung der Position „Wasser und Abwasser allgemein“ mache dem Mieter „hinreichend deutlich“, dass es sich hierbei – im Gegensatz zu den individuellen Kosten der einzelnen Wohnungen – um die für die Grundstücksbewirtschaftung als solche angefallenen und nach dem Flächenmaßstab umgelegten Kosten handelt.

Hinweis für die Praxis: Mit der neuen Entscheidung setzt der BGH seine Linie einer lebensnahen, unnötigen Aufwand vermeidenden Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung konsequent fort. Bei der vorliegenden Fallgestaltung ist dies nicht ganz selbstverständlich, da der Katalog des § 2 BetrKV in seinen Nummern 2 und 3 ausdrücklich zwischen den Kosten der *Wasserversorgung* und denen der *Entwässerung* unterscheidet. Man wird die Urteilsgründe nicht überinterpretieren, wenn man davon ausgeht, dass der BGH denselben

„toleranten“ Maßstab auch bei der erwähnten Position „Versicherungen“ oder anderen vergleichbaren Kostenarten des Katalogs anlegt, wenn es darauf ankommt.

Das Urteil ist *kein Freibrief* für eine „legere“ Handhabung der Abrechnungspflicht des Vermieters, aber es stellt eine ausgewogene Balance her zwischen den Sorgfaltspflichten des Vermieters einerseits und den berechtigten Belangen des Mieters, eine prüfbar und nachvollziehbare Abrechnung zu erhalten, andererseits. Alles, was über die genannten formellen Kriterien hinausgeht, gehört zur inhaltlichen Richtigkeit und berührt insbesondere nicht die fristwahrende Wirkung der Abrechnung (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Hat der Mieter Zweifel an der materiellen Richtigkeit einer formell ordnungsgemäßen Rechnung, so kann und muss er von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch machen.