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

Grundsätzliches zur Betriebskostenabrechnung: Notwendige Erläuterungen – Vorwegabzug bei gemischten Objekten – Beweislastfragen

BGH, Urteil vom 11. August 2010 – VIII ZR 45/10

Der Fall: Es geht – mal wieder – um die Betriebskosten für eine Wohnung in einem gemischt-genutzten Objekt. Die ersten drei Stockwerke des Anwesens werden gewerblich genutzt, u.a. für ein Lebensmittelgeschäft, eine Gaststätte, Praxen von Ärzten und Steuerberatern sowie für eine Behörde. Die Vermieterin verlangt von den beklagten Wohnungsmietern für Heizkosten und weitere Betriebskosten eine Nachzahlung von insgesamt rd. 1.850 € für die Jahre 2005 bis 2007. Das Amtsgericht hat der Klage ganz überwiegend stattgegeben, das Landgericht hat sie in vollem Umfang abgewiesen. Es meint, die Abrechnungen entsprechen in mehrfacher Hinsicht nicht den formellen Anforderungen; angesichts des hohen gewerblichen Nutzungsanteils von 87% mit starkem Publikumsverkehr hätte die Vermieterin die nicht auf Wohnnutzung entfallenden Kosten ermitteln und in der Abrechnung für die Wohnungsmieter nachvollziehbar darlegen müssen.

Die Entscheidung: Das Urteil reiht sich in eine Serie aktueller Entscheidungen ein, mit denen der BGH (nicht zum ersten Mal) die von den Instanzgerichten häufig überzogenen formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung auf ein vernünftiges Maß reduziert (vgl. dazu auch die Urteile vom 14. Juli 2010 – VIII ZR 290/09 und vom 15. September 2010 – VIII ZR 181/09).

1) Der BGH weist zunächst noch einmal auf seine ständige Rechtsprechung hin, wonach eine Betriebskostenabrechnung *formell ordnungsgemäß* ist, *wenn* sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dafür genügen regelmäßig folgende (Mindest-)Angaben:

eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit zum Verständnis erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

2) Der *Vorwegabzug* der Kosten für die gewerbliche Nutzung gehört danach selbst dann *nicht* zu den *formellen* Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb ein solcher Vorwegabzug *sachlich geboten* ist; in einem solchen Fall ist die Abrechnung formell wirksam, jedoch inhaltlich falsch. Formell fehlerhaft und damit unwirksam ist eine Abrechnung andererseits aber dann, wenn der Vermieter den Vorwegabzug *außerhalb* der Abrechnung vornimmt und in diese nur

die „bereinigten“ Kosten einstellt; denn dann fehlt es an der notwendigen Angabe der *Gesamtkosten*, und der Mieter kann nicht erkennen und nachvollziehen, ob und in welcher Höhe ein Vorwegabzug vorgenommen worden ist.

Im Übrigen stellt der BGH in diesem Zusammenhang nochmals klar, dass ein formeller Fehler nur dann die Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt zur Folge hat, wenn er sich „durchgängig“ durch die gesamte Abrechnung zieht. Betrifft er dagegen nur einzelne Positionen, die „unschwer“ herausgerechnet werden können, bleibt die übrige Abrechnung hiervon unberührt.

3) *Neu und für die Praxis bedeutsam* ist die weitere Aussage des BGH zur *Notwendigkeit von Erläuterungen* für einzelne Positionen oder Rechenschritte. Keiner Erläuterung bedarf beispielsweise der Flächenmaßstab, weil er – wie der BGH schon früher klargestellt hat – „aus sich selbst heraus verständlich“ ist; bei der Umlegung einer einzelnen Position ist er aber naturgemäß in der Abrechnung anzugeben, da es sonst an der Nachvollziehbarkeit der Berechnung fehlt. Im entschiedenen Fall fehlte zwar diese Angabe bei der Berechnung der Position „Grundsteuer“. Das war jedoch (ausnahmsweise) unschädlich; denn die Vermieterin hatte bereits in einem früheren Prozess im Mai 2006 den Mietern in einem Schriftsatz erläutert, dass die Grundsteuer zunächst nach dem Flächenmaßstab zwischen den Nutzergruppen (Gewerbe – Wohnungen) aufgeteilt und sodann auf die Wohnungen umgelegt wird. Diese Erläuterung musste den Mietern bekannt sein, ihre Wiederholung war daher entbehrlich.

4) Das Urteil schließt mit folgendem Hinweis für die neue Verhandlung vor dem LG: Für die Frage, ob ein Vorwegabzug in einem gemischt-genutzten Objekt erforderlich ist, kommt es nicht auf den Anteil der Gewerbeflächen an der Gesamtfläche an, sondern auf die *Kosten pro Quadratmeter*. Es ist grundsätzlich *Sache des Mieters, darzulegen und ggf. zu beweisen*, dass die Quadratmeter-Kosten für eine bestimmte Gewerbefläche „erheblich“ höher sind als für eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche. Die hierfür benötigten Daten kann bzw. muss er sich vom Vermieter beschaffen. Anhaltspunkte können sich insbesondere aus der *Art der gewerblichen Nutzung* (Discounter, Gaststätte, Arztpraxis) ergeben, wobei hinsichtlich der *einzelnen Betriebskostenarten* (z.B. Gebäudereinigung, Gartenpflege, Grundsteuer, Gebäudeversicherung) zu *differenzieren* ist.

Auswirkungen für die Praxis: Das Urteil ist sowohl für die Vermieter und Verwalter von gemischt-genutzten Objekten als auch für deren Mieter von ganz erheblicher Bedeutung. Es setzt die relativ „tolerante“ Rechtsprechung des BGH zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung und seine Tendenz, eine Abrechnung nicht schon an überzogenen formellen Voraussetzungen scheitern zu lassen, fort. Die Entscheidung darf jedoch keinesfalls als „Freibrief“ für eine nachlässige und allzu „großzügige“ Abrechnungspraxis missverstanden werden. Es bleibt nach wie vor bei der Empfehlung, vorsorglich lieber eine Angabe oder Erläuterung zu viel zu geben als das Risiko der Unwirksamkeit einer Abrech-

nung einzugehen, die nach Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB bekanntlich in aller Regel zum Verlust einer Nachforderung führt.