

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

Noch einmal: Betriebskostenabrechnung für mehrere Wohngebäude als Abrechnungseinheit

BGH, Urteil vom 20. Oktober 2010 – VIII ZR 73/10

Zum zweiten Mal innerhalb kurzer Zeit musste sich der Bundesgerichtshof mit der Frage befassen, unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter mehrere Wohngebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen kann. In einem Urteil vom 14. Juli 2010 (VIII ZR 290/09, eine Besprechung finden Sie hier unter Nr. 14) hatte er bereits ausgesprochen, dass mehrere Gebäude für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zusammengefasst werden können, wenn sie durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt werden; der Umstand, dass im Mietvertrag die Lage der Wohnung mit der Angabe eines bestimmten Gebäudes beschrieben wird („X-Straße 15“), steht dem nicht entgegen. An jenes Urteil knüpft die neue, insbesondere für größere Wohnungsunternehmen sehr wichtige Entscheidung vom 20. Oktober 2010 an und präzisiert die rechtlichen Voraussetzungen für die Bildung einer Abrechnungseinheit.

Der Fall: Im Mietvertrag ist die Lage der Wohnung des Mieters mit „A...-Straße... 59“ beschrieben. Das Objekt ist Teil einer aus drei Gebäuden bestehenden Häuserzeile mit den Hausnummern 57, 59 und 61, die durch eine gemeinschaftliche Heizungsanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt wird. Die Häuser sind nach Bauweise, Ausstattung und Größe im Wesentlichen baugleich.

Im Mietvertrag ist die Umlegung der Betriebskosten – mit Ausnahme von vier bestimmten Positionen – „nach qm ges.“ vereinbart. Die Vermieterin rechnet die Betriebskosten (mit Ausnahme der Positionen „Kabelfernsehen“ und „Heizkosten“) nach der Gesamtwohnfläche („1.669,50“ für die Häuser A...-Straße 57-61) als Verteilerschlüssel und dem Anteil des Mieters („60,50“) ab. Diese Praxis bleibt jahrelang unbeanstandet; erstmals Anfang 2009 widerspricht der Mieter dieser Abrechnungsweise und verlangt schließlich die Vorauszahlungen für 2006 und 2007 in voller Höhe (2.760 €) zurück.

Die Entscheidung:

1) Das insgesamt sehr lesenswerte Urteil wiederholt zunächst die bekannten Grundsätze zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung. Danach muss die Abrechnung eine *geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben* enthalten (§ 259 BGB), was für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten bedeutet:

- *eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,*
- *die Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,*

- *die Berechnung des Anteils des Mieters und*
- *den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.*

Eine *Erläuterung* ist – auch das ist nicht neu – *nur dann geboten, wenn* sie zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist. Das ist hier nicht der Fall; denn „für einen *durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter* erschließt sich durch diese Angaben, welche Bezugsgrößen (Gesamtfläche; Fläche der Wohnung des Mieters) ... in ein Verhältnis zueinander gesetzt worden sind.“ Auch einen Hinweis auf die Zusammenfassung der drei Gebäude hält der BGH für entbehrlich, weil sich „die Verteilung der Betriebskosten *ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten* allein auf Grund der in den Abrechnungen angegebenen Werte nachvollziehen“ lässt. Zur Klarstellung fügt der Senat hinzu, die Frage, ob mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden dürfen oder nicht, berühre nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung, sondern nur ihre inhaltliche Richtigkeit.

2) Neu und in dieser Klarheit bisher noch nicht ausgeführt ist vor allem die grundsätzliche Aussage des BGH, dass *der Vermieter* (bei preisfreiem Wohnraum) *nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) berechtigt ist, mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenzufassen, soweit im Mietvertrag nichts anderes bestimmt ist.* Die schlichte Lagebezeichnung der Wohnung (hier: „A...-Straße 59“) stellt keine solche „andere“ Vereinbarung dar, im entschiedenen Fall schon deshalb nicht, weil eine hausbezogene Abrechnung wegen der gemeinschaftlichen Wärmeversorgung aus technischen Gründen von vornherein nicht möglich war. Auch wenn es aber an einem solchen zwingenden Grund fehlt, sagt die Lagebezeichnung nichts über den konkreten Abrechnungsmodus aus, weil „*die Parteien mit der Benennung des Orts, an dem die Mietsache gelegen ist, regelmäßig nicht den Zweck verfolgen, auch die Abrechnungseinheit festzulegen.*“ Mit eingehenden und überzeugenden rechtlichen Erörterungen legt der BGH schließlich dar, dass die Bildung von größeren Abrechnungseinheiten i.d.R. bestimmte Kosten – etwa bei den Versicherungsbeiträgen oder den Hauswartkosten – verringert, überdies den Abrechnungsaufwand reduziert und deshalb wirtschaftlich vernünftig ist – Gesichtspunkte, denen im Rahmen der Ermessensausübung und -überprüfung erhebliche Bedeutung zukommt. Unter diesen Umständen ist es grundsätzlich sogar gerechtfertigt, die für die einzelnen Gebäude getrennt festgesetzte Grundsteuer zusammenzufassen und nach dem Verteilerschlüssel der Gesamtfläche umzulegen.

3) So überzeugend die Ausführungen zur Bildung von Abrechnungseinheiten sind, so *bedenklich* erscheinen die abschließenden *Bemerkungen zur Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen.* Der BGH wiederholt auch hier seine schon mehrfach gemachte Aussage, für die Wirksamkeit einer Anpassungserklärung komme es allein auf die formelle Ordnungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Abrechnung an; ihre inhaltliche Richtigkeit spiele dabei keine Rolle. Dieser Auffassung habe ich bereits früher widersprochen: § 560 Abs. 4 BGB lässt

ausdrücklich nur eine *Anpassung auf eine angemessene Höhe* zu. Was angemessen in diesem Sinne ist, bestimmt sich aber allein nach den voraussichtlich *tatsächlich* anfallenden Betriebskosten; eine inhaltlich falsche Abrechnung kann deshalb *keine Grundlage für eine „angemessene“ Erhöhung der Vorauszahlungen* sein.

Auswirkungen für die Praxis:

1) Das für die Praxis außerordentlich wichtige Urteil vom 20. Oktober 2010 dürfte die meisten Zweifelsfragen hinsichtlich der Zulässigkeit der *Bildung von Wirtschafts- und Abrechnungseinheiten* für mehrere Gebäude beseitigt haben; seine Lektüre ist wegen der ausführlichen und überzeugenden Begründung sehr zu empfehlen.

2) Trotz der erkennbar großzügigen Linie des BGH sollten die Verständnismöglichkeiten des Mieters und der *Ermessensspielraum des Vermieters nicht überstrapaziert* werden. Es bleibt durchaus zu überlegen, ob es nicht doch „gerechter“ ist, z.B. die für jedes Objekt getrennt festgesetzte Grundsteuer gebäudebezogen abzurechnen; für ein normales EDV-Programm sollte das kein Problem sein. Eine entsprechende Erläuterung in der Abrechnung – am besten bereits im Mietvertrag – erscheint jedoch notwendig. Unterschiedliche Verteilerschlüssel sind ohnehin nicht ganz zu vermeiden (hier z.B. allgemeine Betriebskosten nach Gesamtflächenanteil, Heizung nach Verbrauch, Kabelfernsehen nach Wohneinheiten), und sie überfordern den Mieter auch nicht.

3) Was die *Anpassung von Vorauszahlungen* betrifft, bleibt es bei der Empfehlung, Einwendungen des Mieters gegen die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung sorgfältig zu prüfen, die Anpassung ggf. zu korrigieren und sich nicht lediglich – was nach BGH zulässig wäre – auf die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung zu berufen.