

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

## **Betriebskostenabrechnung: wie genau müssen die einzelnen Kostenarten aufgegliedert und bezeichnet werden?**

BGH, Urteil vom 22. September 2010 – VIII ZR 285/09

In dem Urteil vom 22. September 2010 geht es vordergründig um die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen wegen unterbliebener Abrechnung des Vermieters und die darauf beruhende Befugnis des Mieters, gegen einen Anspruch des Vermieters mit dem Rückforderungsanspruch aufzurechnen. Gegenüber diesem recht speziellen Aspekt dürften für die Praxis allerdings die Ausführungen zur Frage der notwendigen Aufgliederung einer Betriebskostenabrechnung noch interessanter sein.

Der Fall: Die Mieter sind nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtskräftig zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. Da sie dieser Verpflichtung nicht nachkommen, verlangt der Vermieter für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses Nutzungsentschädigung in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete (§ 546a Abs. 1 BGB). Hiergegen rechnen die Mieter mit dem vermeintlichen Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen auf, weil der Vermieter innerhalb der 12-Monatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB keine Abrechnung erteilt hat. Im Prozess holt der Vermieter die Abrechnung nach; die Mieter beanstanden jedoch formelle Mängel der Abrechnung, und zwar bei den Positionen „Wasserversorgung/Strom“ und „Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung“.

### Die Entscheidung:

1) Wie bereits im Jahr 2005 grundsätzlich entschieden (Urteil vom 9. März 2005 – VIII ZR 57/04), kann der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum in voller Höhe zurückverlangen, wenn der Vermieter die Abrechnung nicht innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist erteilt hat und dem Mieter das Druckmittel des Zurückbehaltungsrechts (§ 273 BGB) nicht mehr zur Verfügung steht, weil das Mietverhältnis inzwischen beendet ist. In jener Entscheidung hat der VIII. Senat aber auch ausgesprochen, dass der Vermieter die Abrechnung noch im Prozess über die Rückforderung des Mieters nachholen kann – zwar ohne die Möglichkeit einer Nachforderung (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB), aber immerhin mit der Folge, dass der Rückforderungsanspruch des Mieters entfällt, soweit der Saldo der Abrechnung reicht, i.d.R. also in voller Höhe der Vorauszahlungen. Das lässt – selbstverständlich, möchte man sagen – auch die Wirkung einer Aufrechnung entfallen, was der Senat nunmehr ausdrücklich im Leitsatz der Entscheidung formuliert hat.

2) Für die tägliche Praxis dürfte aber der Teil der Urteilsgründe interessanter sein, der sich mit den formellen Beanstandungen der Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung befasst. In diesem Punkt gibt der BGH den Mietern recht.

Immer wieder wichtig und lesenswert sind die *Grundsätze für die Prüfung der formellen Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung*, die der BGH auch hier nochmals betont: Maßgebend ist die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit der Abrechnung* für den „Durchschnittsmieter“, d.h. den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in die Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Das ist, wie der BGH bereits in einem Urteil vom 15. Juli 2009 (VIII ZR 340/08, Besprechung im Archiv dieser Seite) entschieden hat, *auch dann* gewährleistet, *wenn der Vermieter ohne Aufschlüsselung im Einzelnen eng zusammenhängende Kosten in einer Summe zusammenfasst*, etwa bei den Kosten für Frisch- und Schmutzwasser oder bei den Beiträgen für die Sach- und Haftpflichtversicherung.

An einem derartigen engen Zusammenhang fehlt es jedoch bei den in der streitgegenständlichen und einer früheren Abrechnung enthaltenen Positionen „Wasserversorgung/Strom“, „Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung“ und „Hausmeister/Gebäudereinigung/Gartenpflege“. Diese „Verdichtung“ von Kostenarten, die im Katalog des § 2 BetrKV in verschiedenen Nummern (2, 3, 8-12, 14) aufgeführt sind, *„erlaubt es dem Mieter nicht mehr, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge“* vorzunehmen.

3) Der Abschnitt der Urteilsgründe schließt mit dem – ebenfalls nicht neuen, aber dennoch wichtigen – Hinweis, dass die genannten formellen Mängel nicht die *Unwirksamkeit* der entsprechenden Abrechnungen insgesamt, sondern *nur hinsichtlich der jeweils unzulässig zusammengefassten Kostenpositionen* zur Folge haben.

#### Auswirkungen für die Praxis:

Bei aller praxisnahen Zurückhaltung, die der BGH generell gegenüber den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung an den Tag legt, sollte der Vermieter stets eine schlichte *Faustregel* beherzigen, die ihn nicht überfordert, mit der er aber auf der „sicheren Seite“ ist und die dem Mieter das Mindestmaß an Klarheit gibt, auf das er einen gesetzlichen Anspruch hat:

- *Aufgliederung* der Kostenarten nach dem Katalog des § 2 BetrKV;
- *Untergliederung*, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich (z.B. Beiträge Sach- und Haftpflichtversicherungen aufschlüsseln),
- im Zweifel lieber eine *Erläuterung* zu viel als zu wenig –

es zahlt sich aus!