

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

BGH klärt formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnung für preisgebundenen Wohnraum in einem gemischt-genutzten Gebäude – ein Fall aus dem Lehrbuch

BGH, Urteil vom 7. Dezember 2011 – VIII ZR 118/11

Von der Einhaltung bestimmter formeller (Mindest-)Anforderungen hängt bekanntlich die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ab. Besondere „Hürden“ entstehen bei der Abrechnung in gemischt-genutzten, d.h. teils gewerblich, teils für Wohnzwecke genutzten Objekten; hier sind u.U. bestimmte Kostenpositionen in die auf die gewerbliche und die Wohnnutzung entfallenden Anteile aufzugliedern. Dazu hat der BGH bereits in der Vergangenheit feste Grundsätze aufgestellt. Ungeklärt war bislang aber die Frage, ob für preisgebundenen Wohnraum in einem solchen Gebäude besondere, und das heißt: erhöhte formelle Anforderungen gelten. Diese Frage hat der BGH nun in konsequenter Verfolgung seiner *Tendenz, die formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung nicht zu überspannen*, geklärt.

Der Fall:

Die Mieter bewohnen eine Wohnung in einem Gebäude mit insgesamt 103 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Vermieterin macht für die Jahre 2005 bis 2007 eine Betriebskostennachforderung in Höhe von insgesamt 1.054 € geltend. Die Abrechnungen enthielten jeweils folgende Erläuterung:

„Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, wurden vorweg abgezogen. Konnte nicht festgestellt werden, ob die Betriebskosten auf Wohnraum oder gewerblich genutzte Fläche entfielen, wurden die gewerblich genutzten Flächen in der Abrechnung entsprechend des Anteils ihrer Nutzfläche an der Wohn- und Nutzfläche der Verwaltungseinheit berücksichtigt.“

Amts- und Landgericht haben die Klage der Vermieterin mit der Begründung abgewiesen, die Abrechnungen erfüllten hinsichtlich mehrerer Positionen (Straßenreinigung, Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege usw.) nicht die formellen Anforderungen, weil der nach § 20 Abs.2 Satz 2 NMV (zwingend) vorgeschriebene Vorwegabzug der auf die gewerblich genutzten Flächen entfallenden Kostenanteile nicht ausgewiesen sei. Dieser Abzug gehöre nach den gesetzlichen Vorgaben – anders als beim preisfreien Wohnraum – bereits zu den strengeren formellen Anforderungen und sei nicht erst für die Prüfung der materiellen Richtigkeit der Abrechnung von Bedeutung. Da die Gesamtsumme der betreffenden Kostenpositionen höher sei als die geltend gemachte Nachforderung, sei die Klage insgesamt unbegründet.

An diesem Ergebnis änderte auch der Umstand nichts, dass die Vermieterin bei mehreren anderen Positionen der Abrechnungen (Grundsteuer, Müllabfuhr u.a.) nach Auffassung des Landgerichts den erforderlichen Vorwegabzug hinreichend ausgewiesen hatte.

Die Entscheidung:

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Er dreht die Begründung der Vorinstanzen komplett um und gelangt so zu einem genau entgegengesetzten Ergebnis: Hinsichtlich der vom LG beanstandeten Positionen Straßenreinigung, Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege usw. *bejaht* er die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnungen, hinsichtlich der anderen Posten *verneint* er sie.

1) Die Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten ist für den preisgebundenen Wohnraum in § 20 Abs.3 NMV geregelt – vergleichbar mit der einschlägigen Bestimmung für den preisfreien Wohnraum in § 556 Abs.3 BGB. Da beide Vorschriften keine konkreten Vorgaben für die formellen Erfordernisse der Betriebskostenabrechnung enthalten, kann auf die allgemeinen Grundsätze zurückgegriffen werden. Notwendig sind danach vier Punkte:

*eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
die Angabe und, falls erforderlich, Erläuterung des Verteilerschlüssels,
die Berechnung des Anteils des Mieters und
der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.*

2) Die *Abrechnung von gemischten, d.h. teils umlegbaren, teils nicht umlegbaren Kostenarten* ist erfahrungsgemäß ein kritischer Punkt. Sie erfordert *zwingend* zunächst die *Angabe des Gesamtbetrages* für eine bestimmte Kostenart ohne jeglichen Abzug. Ist ein *Vorwegabzug geboten*, weil ein Teil der betreffenden Kostenposition eindeutig der gewerblichen Nutzfläche zuzuordnen ist oder weil ein bestimmter Teil überhaupt nicht umlegbar ist – wie beim Hauswart die Lohnanteile für Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung (§ 2 Nr.14 BetrKV) –, dann *muss dieser Abzug in der Abrechnung offen ausgewiesen* und wenigstens stichwortartig bezeichnet werden; denn der Mieter muss aus der Abrechnung ersehen können, *ob und in welcher Höhe* der Vermieter einen Abzug vorgenommen hat.

Aus diesem Grundsatz ergeben sich *zwei wesentliche Konsequenzen*: Ist in der Abrechnung nur der „bereinigte“ Betrag angegeben, dann ist die Abrechnung in der betreffenden Positionen *formell mangelhaft* und deshalb *unwirksam*, weil es an der notwendigen Angabe des Gesamtbetrages fehlt und der Mieter gerade *nicht* erkennen kann, ob und in welcher Höhe ein Vorwegabzug erfolgt ist. Es genügt auch nicht, dass der Vermieter – wie im vorliegenden Fall – in der Abrechnung (lediglich) darauf hinweist, er habe den gesetzlichen Vorwegabzug vor-

genommen; „*denn die Höhe des Vorwegabzugs erschließt sich für den Mieter hieraus nicht*“ – so der BGH wörtlich in dem abschließenden Satz seiner Begründung.

Die Abrechnung ist daher in der betreffenden Position unwirksam *mit der Folge, dass eine Nachforderung* in Höhe dieser Position nach Ablauf der Abrechnungsfrist *ausgeschlossen ist* (§ 20 Abs.3 Satz 4 NMV; § 556 Abs.3 Satz 3 BGB). Darauf, ob der bereinigte Betrag richtig berechnet worden ist, kommt es dann nicht an.

Hat der Vermieter dagegen den Gesamtbetrag in die Abrechnung eingestellt, den sachlich gebotenen *Vorwegabzug* aber *nicht vorgenommen*, dann liegt lediglich ein *materieller* Fehler vor, den der Mieter erkennen und deshalb auch gegenüber dem Vermieter rügen kann; das war hier – entgegen der Auffassung des Landgerichts – hinsichtlich der Positionen Straßenreinigung, Winterdienst, Hausreinigung, Gartenpflege der Fall. Die Abrechnung war insoweit also formell *wirksam*.

3) Alle diese – für den preisfreien Wohnraum entwickelten – Grundsätze wiederholt und bestätigt der BGH in dem Urteil vom 7. Dezember 2011. *Neu* ist aber die Aussage, dass sie *ohne Einschränkung auch für den preisgebundenen Wohnraum gelten*. Die Ansicht des Berufungsgerichts, aus dem Umstand, dass in § 20 Abs.2 Satz 2 NMV der Vorwegabzug für „wohnraumfremde“ Kosten ausdrücklich vorgeschrieben sei, folge die formelle Bedeutung dieses Abzuges, teilt der BGH also nicht.

Auswirkungen und Empfehlung für die Praxis:

Die Entscheidung ist ein weiterer Beleg für die *Tendenz des BGH, die formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung nicht zu überspannen*. Darin liegt an sich schon ein wichtiger Aspekt für die Praxis. Besonderes Gewicht gewinnt er dadurch, dass der Vermieter auf Grund des neuen Urteils sicher sein kann, dass in diesem Bereich für den preisgebundenen Wohnraum keine anderen, und das heißt vor allem: keine strengeren Regeln gelten als für den preisfreien Wohnraum.

Zusammengefasst gilt danach für die Abrechnung von „gemischten“ Kostenarten Folgendes:

1. *Unbedingt anzugeben ist der ungekürzte Gesamtbetrag;*
2. *der nicht auf die Wohnungsmieter umlegbare Teil der betreffenden Kostenart¹ ist offen auszuweisen und abzuziehen; der Grund für den Vorwegabzug ist stichwortartig anzugeben (z.B.: „Anteil gewerbliche Nutzfläche“);*
3. *der so – für den Mieter erkennbar und nachprüfbar – bereinigte Restbetrag ist nach dem maßgebenden Verteilerschlüssel auf die Wohnungsmieter umzulegen.*

¹ s. dazu oben unter 2)

Ergebnis: Generell und auch im preisgebundenen Wohnraum ist die richtige Abrechnung von „gemischten“ Kosten kein Hexenwerk – der Vermieter muss nur die vom BGH entwickelten einfachen und klaren Grundsätze beachten.