

Bereinigte Betriebskostenabrechnung Teil 2: Aufschlüsselung und „Bereinigung“ der Kosten für Hauswart, Winterdienst und Wegereinigung

BGH, Urteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 33/15 ¹

Mit dem hier bereits besprochenen Urteil vom 20. Januar 2016² hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung in einem entscheidenden Punkt geändert. Der Leitsatz jenes Urteils lautet:

- 1. Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der "Gesamtkosten", wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.*
- 2. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Aufgabe der Senatsrechtsprechung....)*

Bereits am 10. Februar 2016 hatte der BGH erneut Anlass, sich mit der Frage der notwendigen Aufschlüsselung bestimmter Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung zu befassen.

Der Fall:

Das Berufungsgericht hatte die Abrechnung der Vermieterin bezüglich der Positionen Hauswartkosten, Winterdienst und Fußwegreinigung als formell mangelhaft und damit unwirksam angesehen, weil es an der Angabe der nicht umlegbaren Lohnkostenanteile beim Hauswart bzw. der Kosten für die Garagenplätze fehle. Beides hat der BGH – entsprechend den mit Urteil vom 20. Januar 2016 neuen Grundsätzen für die Wirksamkeit einer „bereinigten“ Betriebskostenabrechnung – nicht gelten lassen.

Hinsichtlich der *Hauswartkosten* hat er Bezug genommen auf eine Entscheidung aus dem Jahr 2010³, in der er die Notwendigkeit einer Aufgliederung der Kosten für den Fall verneint hat, dass der Vermieter – wie auch im vorliegenden Fall – mit dem Hauswart *getrennte Verträge für die umlagefähigen und die nicht umlagefähigen Arbeiten* abgeschlossen hat. In einem solchen Fall hat der Mieter auch keinen Anspruch auf Einsicht in die Belege, die sich

¹ Grundeigentum 2016, 387 = WuM 2016, 214 = DWW 2016, 137 = NJW 2016, 1439 = NZM 2016, 353 = ZMR 2016, 434

² VIII ZR 93/15, Grundeigentum 2016, 253 = WuM 2016, 170 = NJW 2016, 866 = NZM 2016, 192 = DWW 2016, 99 = ZMR 2016, 282 = CuR 2016, 14

³ Urteil vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 137/09, WuM 2010, 153 = Grundeigentum 2010, 333 = NJW 2010, 1198 = NZM 2010, 274 = ZMR 2010, 433, RNr. 26

ausschließlich auf die nicht umlagefähigen Kosten beziehen – ein wichtige weitere Klarstellung.

Bei den Positionen Winterdienst und Fußwegreinigung verweist der Senat auf das neue Urteil vom 20. Januar 2016; danach berührt es die Wirksamkeit, d.h. die formelle Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung nicht, wenn die nicht umlagefähigen Kostenanteile nicht aufgeschlüsselt oder die insoweit vorgenommenen Rechenschritte nicht erläutert worden sind. Anzumerken bleibt in diesem Zusammenhang, dass dieses Argument auch auf die zuvor genannten *Hauswartkosten* zutrifft, *falls es keine getrennten Verträge* – wie hier – gibt, sondern es schlicht um die Aufgliederung der Kosten aus einem einheitlichen Vertrag geht.

In der Sache war das Berufungsurteil, soweit es die Wirksamkeit der Abrechnung bei den Positionen Winterdienst und Fußwegreinigung verneint hat, im Übrigen schon deshalb fehlerhaft, weil es den Vortrag der Vermieterin, sie habe die auf die Garagenplätze entfallenden Kosten selbst getragen und nicht auf die Mieter umgelegt, übergangen hatte.

Auswirkungen für die Praxis:

Es bleibt dem Vermieter überlassen, ob er – etwa zur Vermeidung von Rückfragen der Mieter – wie bisher die tatsächlichen Gesamtkosten einer bestimmten Betriebskostenposition und den Vorwegabzug der auf die Wohnungsmieter nicht umlegbaren Kostenanteile offen ausweist oder ob er nunmehr die „verkürzte“ Version für die Abrechnung wählt. Der Unterschied beim Verwaltungsaufwand dürfte kaum der Rede wert sein, denn die betreffenden Zahlen sind ohnehin in der elektronischen Buchführung enthalten. Für die Praxis wichtig ist die Verringerung der formellen Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung, die der deutlichen Tendenz in der gesamten Rechtsprechung des BGH zu den Formalitäten von Abrechnungen, Erklärungen oder sonstigen Mitteilungen der Parteien eines Mietverhältnisses entspricht.