

Betriebskostenabrechnung – ein einfacher, aber wichtiger Tipp: Aufgliederung der Kosten entsprechend dem Katalog des § 2 BetrKV

BGH, Beschluss vom 24. Januar 2017 – VIII ZR 285/15¹

In diesem Beschluss hat der BGH eine in dieser Form neue Klarstellung zu den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen. Die Aussage dieser Entscheidung ist an sich denkbar schlicht und in der Praxis leicht umzusetzen – ein Verstoß gegen die Regel kann jedoch u.U. erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter zur Folge haben.

Der Fall:

In dem entschiedenen Fall hatte der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung die Kostenpositionen *Grundsteuer und Straßenreinigung* in einem Betrag zusammengefasst. Das Berufungsgericht hatte die Abrechnung insoweit als formell fehlerhaft (und damit unwirksam) angesehen, wegen der vermeintlichen Grundsatzbedeutung der Frage jedoch eine Klärung durch den BGH für erforderlich gehalten und deshalb die Revision zugelassen. Der BGH hat die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO allerdings verneint und in dem Beschluss die Parteien überdies darauf hingewiesen, dass die Revision aussichtslos ist; daraufhin hat der Vermieter seine Revision zurückgenommen.

Die Entscheidung:

1) Der Grundsatz: Aufschlüsselung nach dem Katalog ist erforderlich und ausreichend

In der Sache stellt der BGH klar, dass *maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit* einer Betriebskostenabrechnung die *Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter* ist. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ansehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.² Im Hinblick auf die Differenzierung der Abrechnung nach einzelnen Kostenpositionen ist die Nachvollziehbarkeit grundsätzlich gewährleistet, wenn der Vermieter eine *Aufschlüsselung* vornimmt, die den einzelnen *Ziffern des Betriebskostenkatalogs* in § 2 der Betriebskostenverordnung entspricht. Eine weitere Aufschlüsselung nach einzelnen Positionen innerhalb einer Ziffer ist dann nicht erforderlich; dies gilt beispielsweise für die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, die in Nr. 13 des Katalogs zusammengefasst sind, oder für die Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Nr. 8).³ Unzulässig und damit *formell fehlerhaft* ist die *Zusammenfassung von Kostenpositionen, die in verschiedenen Ziffern des Katalogs des § 2*

¹ WuM 2017, 205 = Grundeigentum 2017, 471 (Stand 17. Mai 2017)

² Urteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 346/08, WuM 2009, 669 = Grundeigentum 2009, 1428 = NJW 2009, 3575, NZM 2009, 906 RNr. 6

³ Urteil vom 16. September 2009 aaO, RNr. 7

*BetrKV genannt sind.*⁴ Dies hat der BGH in Vergangenheit bereits für die Positionen Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8) und Schornsteinreinigung (12) oder Wasserversorgung (Nr. 3) und Beleuchtung (Nr. 11) entschieden.⁵

2) Die Ausnahme: sachlich eng zusammenhängende Kosten (z.B. Frischwasser/Abwasser)

Eine *Ausnahme* hat der BGH insoweit nur für *sachlich eng zusammenhängende Kostenpositionen* zugelassen, etwa bei Frisch- und Abwasser, wenn diese Kosten auch von der Gemeinde entsprechend abgerechnet werden.⁶ Diese Voraussetzungen sind bei den Positionen Grundsteuer und Straßenreinigung jedoch nicht erfüllt. Deshalb verbleibt es insoweit bei dem Grundsatz, dass sie, da in verschiedenen Katalognummern (Nr. 1 bzw. Nr. 8) genannt, auch in der Betriebskostenabrechnung getrennt aufzuführen sind.

3) Ein wichtiger Hinweis: beigefügter einheitlicher Beleg heilt nicht den formellen Mangel!

Für die Praxis wichtig ist auch der abschließende Hinweis des BGH, die formelle Fehlerhaftigkeit der Betriebskostenabrechnung (in diesen Positionen) werde auch nicht etwa dadurch behoben, dass der Vermieter nach seiner Behauptung dem Mieter mit der Abrechnung eine Kopie des Gebührenbescheides des Gemeinde übermittelt hat, aus der die beiden Einzelbeträge ersichtlich waren; denn es ist *generell nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angaben aus den Belegen herauszusuchen*, und dies gilt auch für den vorliegenden Fall.⁷

Anmerkungen:

Die Entscheidung fügt sich, was ihre konkrete Aussage betrifft, nahtlos in die bisherige einschlägige Rechtsprechung ein, an die der Senat unmittelbar anknüpft).⁸ Bemerkenswert ist der Beschluss vor dem Hintergrund der Tendenz des Senats zur Reduzierung der formellen Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen oder sonstige Mittelungen oder Willenserklärungen insbesondere des Vermieters dennoch⁹; immerhin unterstellt der Senat für seine Entscheidung, dass der Vermieter, wie er behauptet, der Abrechnung eine Kopie des (einheitlichen) Gebührenbescheides mit den Positionen Grundsteuer und Straßenreinigung beigefügt hat. Eine Überprüfung, welcher Einzelbeträge auf welche Position entfielen und ob der in der Abrechnung angegebene Gesamtbetrag richtig berechnet war, wäre dem Mieter mithin unschwer möglich gewesen. Der Beschluss macht jedoch deutlich, dass der BGH konsequent bei seiner bisherigen Rechtsprechung zur notwendigen (und ausreichenden)

⁴ Urteil vom 22. September 2010 – VIII ZR 285/09, WuM 2010, 688 = NZM 2010, 858 = NJW 2011, 143, RNr. 41

⁵ Urteil vom 22. September 2010, aaO

⁶ Urteil vom 15. Juli 2009 – VIII ZR 340/08, WuM 2009, 516 = Grundeigentum 2009, 1037 = NZM 2009, 698, RNr. 18

⁷ Beschluss vom 24. Januar 2017, RNr. 7

⁸ RNr. 4, 5

⁹ vgl. dazu z.B. Urteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, Grundeigentum 2016, 385 = NZM 2016, 235 = WuM 2016, 211 = NJW 2016, 1308 = ZMR 2016, 287 - Betriebskostenklausel

Aufgliederung der Betriebskostenabrechnung und dem begrenzten Zweck einer Belegeinsicht durch den Mieter bleibt. Eine „Aufweichungstendenz“ ist auszuschließen.

Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis bringt der Beschluss keine Überraschungen; er bestätigt aber die klare Aussage des BGH zur formell ordnungsgemäßen Aufgliederung der Kostenpositionen entsprechend dem Katalog des § 2 BetrKV. Davon sollte der Vermieter auch in scheinbar einfachen Fällen – wie hier – nicht abweichen. Die wirtschaftlichen Folgen können unangenehm sein, wenn eine Korrektur der Abrechnung innerhalb der 12-Monatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht mehr möglich ist und eine Nachforderung deshalb ganz oder teilweise ausgeschlossen ist (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).