

Betriebskostenabrechnung: „Bereinigung“ der Grundsteuer durch teilweisen Vorwegabzug bei gemischt genutztem Objekt entbehrlich

BGH, Urteil vom 10. Mai 2017 – VIII ZR 79/16¹

Mit einem Urteil vom 20. Januar 2016² hat der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Senat des BGH seine frühere gefestigte Rechtsprechung aufgegeben, nach der er als formelle Voraussetzung einer Betriebskostenabrechnung verlangt hat, dass Kosten, die nicht vollständig auf die Wohnungsmieter umgelegt werden können, offen ausgewiesen werden und der *Vorwegabzug aus der Abrechnung ersichtlich sein muss* – etwa in den „Standardfällen“ der *„gemischten“ Lohnkosten für den Hausmeister*, also bezüglich der nicht umlegbaren Lohnanteile für Instandhaltungs- oder Verwaltungsarbeiten, oder *der gewerblichen Nutzung einzelner Einheiten mit entsprechend höherem Kostenanteil* (insbesondere bei Strom-, Heizungs- oder Warmwasserkosten). Mit diesen Anforderungen wollte der VIII. Senat sicherstellen, dass der Mieter aus der Abrechnung ersehen kann, ob und ggf. in welcher Höhe der Vermieter die sachlich gebotene „Bereinigung“ der Gesamtkosten vor der Umlegung auf die Wohnungsmieter vorgenommen hat. Eine neue Variante dieses Komplexes liegt dem aktuellen Urteil vom 10. Mai 2017 zugrunde.

Der Fall:

Die Wohnung der Mieter befindet sich in einem größeren, gemischt-genutzten Gebäude in Berlin. Von der gesamten Nutz- und Wohnfläche von rd. 1.100 m² entfallen etwa 56% auf die gewerbliche Nutzung, der Rest auf Wohnnutzung. In § 3 Nr. 4 des Formular-Mietvertrags ist für die Umlegung der Betriebskosten Folgendes vereinbart:

*"Als Umlegungsmaßstab für die Nebenkosten... gilt als vereinbart
a) das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses."*

Für 2013 war die Grundsteuer für das Objekt mit einem einheitlichen Grundsteuerbescheid auf rd. 4.580 € festgesetzt worden. Diesen Betrag legte die Vermieterin einheitlich, also ohne Differenzierung nach der Art der Nutzung und ohne Vorwegabzug für die gewerblich genutzten Flächen, nach dem Flächenmaßstab um. Dabei entfielen auf die Mieter immerhin 540,99 €. Dies wollten die Mieter nicht akzeptieren, nachdem die frühere Vermieterin auf der Grundlage eines Einheitswertbescheides von 1997 die Grundsteuer vorweg zu 70% auf die Gewerbeeinheiten und lediglich die verbleibenden 30% auf die Wohneinheiten umgelegt hatte. Nach Auffassung der Mieter muss dieser Maßstab beibehalten werden mit der Folge, dass sich für ihre Wohnung ein Minderbetrag von 209,31 € ergibt. Amtsgericht und Landgericht haben die Klage der Mieter abgewiesen, ihre Revision hatte keinen Erfolg.

¹ bisher nur in juris veröffentlicht (Stand 3. Juli 2017)

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

Die Entscheidung:1) *Klare mietvertragliche Regelung*

Der Wortlaut der Klausel in § 3 Nr. 4 des Mietvertrages ist eindeutig; auch der BGH versteht die Regelung im Sinne einer einheitlichen Umlegung der Betriebskosten nach dem Flächenmaßstab; *die Frage des Vorwegabzugs wird*, wie der Senat in diesem Zusammenhang bemerkt, *in der Klausel nicht einmal erwähnt*.³ Auch die „bloße Abrechnungsweise“ der früheren Vermieterin lässt nicht den Schluss zu, die Parteien hätten die Klausel übereinstimmend in einem derartigen Sinn verstanden.

2) *Keine Differenzierung nach „unterschiedlicher Verursachung“ (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB)*

Eine unterschiedliche Verursachung der Grundsteuer scheidet „von vornherein“ aus, weil die Grundsteuer von der Gemeinde *einheitlich und nicht etwa nach einem bestimmten Verhalten der Mieter* festgesetzt wurde. Abgesehen davon ergibt sich aus der Bestimmung des § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB, wie der Senat bereits früher entscheiden hat,⁴ *grundsätzlich keine Verpflichtung zu einem Vorwegabzug* der auf die gewerblichen Mieter entfallenden Betriebskosten.

3) *Kein Vorwegabzug aus Billigkeitsgründen (§§ 315, 316 BGB)*

Aus Billigkeitsgründen ist ein Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen *nur* dann geboten, *wenn durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten* (pro m²) entstehen; auch dies hat der VIII. Senat bereits in dem Urteil vom 8. März 2006⁵ klargestellt, wie etwa in einer Metzgerei, einer Bäckerei oder einem ähnliche Betrieb mit erhöhtem Strom- und Wasserverbrauch.

4) *Die Grundlagen der Grundsteuer und ihre Konsequenzen für die Umlegung*

Obwohl für die Festsetzung des Einheitswertes eines Grundstücks das Ertragswertverfahren anzuwenden ist, besteht insbesondere angesichts der behördlichen Praxis der Grundsteuererhebung kein direkter Zusammenhang zwischen der anfallenden Grundsteuer, der konkreten Nutzungsaufteilung und Ertragssituation in einem bestimmten Jahr. Verursacht damit aber eine gewerbliche Nutzung *keine erheblichen Mehrkosten* bei der Grundsteuer, ist auch ein Vorwegabzug aus Billigkeitsgründen nicht veranlasst.⁶ Soweit im mietrechtlichen Schrifttum eine gegenteilige Auffassung vertreten wird⁷, wird hierbei der Ausnahmecharakter des Vorwegabzugs nicht hinreichend berücksichtigt.

³ RNR. 16

⁴ Senatsurteile vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200 = Grundeigentum 2006, 502 = NJW 2006, 1419 = NZM 2006, 340 = ZMR 2006, 358 = DWW 2006, 279, Rn. 30; vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 251/05, WuM 2006, 684 = Grundeigentum 2006, 1544 NJW 2007, 211 = NZM 2007, 83 = ZMR 2007, 101, Rn. 16)

⁵ aaO Fn. 4, RNR. 16

⁶ aaO RNR. 23

⁷ aaO RNR. 24

Anmerkungen/Auswirkungen für die Praxis:

1) Die Entscheidung bestätigt voll und ganz die bisherige gefestigte Rechtsprechung des VIII. Senats zum Grund und zur Notwendigkeit eines Vorwegabzuges. Wenn in der gesetzlichen Regelung für den Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten (§ 556a Abs. 1 Satz 1 BGB) von dem „Anteil der Wohnflächen“ die Rede ist, zwingt dies – entgegen dem ersten Anschein – nicht zu einer Differenzierung nach Gewerbe- und Wohnflächen in gemischt-genutzten Objekten; dies hat der Senat bereits in seiner ersten Grundsatzentscheidung vom März 2006 unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien klargestellt.⁸ Etwas anderes gilt – aus Billigkeitsgründen – wie erwähnt nur, wenn durch die gewerbliche Nutzung erheblich höhere Betriebskosten einer bestimmten oder mehrerer Arten verursacht werden, wofür, da es sich um einen Ausnahmetatbestand handelt, der (Wohnraum-)Mieter darlegungs- und beweispflichtig ist.⁹

2) In der Regel kann daher der Vermieter auch künftig in gemischt-genutzten Objekten die Betriebskosten, soweit sie nicht zwingend gesondert zu ermitteln und abzurechnen sind (z.B. gemäß § 2 HeizkV), *einheitlich nach dem Flächenanteil* umlegen. Das erleichtert die Abrechnung und entspricht auch insoweit den Grundsätzen der aktuellen BGH-Rechtsprechung zu den Betriebskosten¹⁰, soll aber andererseits den Vermieter nicht hindern, einen Vorwegabzug für die „gewerblichen“ Betriebskosten vorzunehmen, wenn er dies aus Billigkeitsgründen für geboten hält. Dies muss dann allerdings *klar und eindeutig im Mietvertrag geregelt* sein, und zwar entweder für bestimmte oder, falls sachlich geboten, für alle Betriebskosten.

⁸ Urteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05 aaO, RNr. 30

⁹ Urteil vom 10. Mai 2017 aaO, RNr. 20

¹⁰ Urteil vom 20. Januar 2016 - 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