

Betriebskostenabrechnung: BGH reduziert erneut formelle Anforderungen an die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Abrechnung

Urteil vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17¹

Seit geraumer Zeit ist die Rechtsprechung des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Zivilsenats des BGH durch die (zunehmende) Tendenz geprägt, die formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Ein klassisches Beispiel ist ein aktuelles Urteil vom 19. Juli 2017, dem folgender Sachverhalt zugrundeliegt:

Der Fall:

Der Vermieter hatte die „Nebenkostenabrechnungen“² für die Jahre 2013 und 2014, die mit Nachforderungen von rd. 1.129 € und 839 € endeten, auf jeweils 7 Seiten³ erstellt. Die Abrechnungen sahen folgendermaßen aus:

Seite 1: Auflistung und Addition von *15 durchnummerierten Kostenpositionen* mit den für das gesamte gemischt-genutzte Anwesen angefallenen Beträgen,

Seite 2: Aufteilung der 15 Positionen – allerdings nur mit den betreffenden Nummern ohne genaue Bezeichnung – in *vier Rubriken* mit den Bezeichnungen A bis D, wobei der Vermieter die Aufgliederung nach der *Umlageart* vorgenommen (A: Wohn-/ Nutzfläche, B: Einzelverbrauch nach Kaltwasseruhren, C: Laden- bzw. Wohneinheiten, D: Einzelabrechnung TECHEM), die für die jeweilige Umlageart angefallenen *Gesamtbeträge* angegeben und die TECHEM-Abrechnung beigelegt hatte.

Seite 3: Angabe und Addition der *nach den vier Umlagearten* – hier allerdings nicht mit den Buchstaben A – D, sondern mit den Ziffern 1 – 4 bezeichnet, und mit inhaltlicher Beschreibung der jeweils *auf den Mieter entfallenden Beträge*; die 15 Kostenpositionen der Seite 1 waren hier nicht mehr einzeln aufgeführt.

Das Berufungsgericht hatte diese, zweifellos „suboptimale“ Aufmachung für formell fehlerhaft gehalten. Zwar könne sich ein „erfahrener Mietrichter“ denken, wie die Abrechnung gemeint sei. Für den durchschnittlichen Mieter sei sie aus sich heraus aber nicht verständlich und nachvollziehbar. Die Abrechnung sei unnötig kompliziert gestaltet, einzelne Postionen könne

¹ WuM 2017, 529 = Grundeigentum 2017, 1014 (St. 30. September 2017). Die umfangreichen revisionsrechtlichen Ausführungen zu den Anforderungen an ein Berufungsurteil (aaO. unter II, RNr. 6 – 12) können hier ausgeklammert werden

² Urteil vom 19. Juli 2017, RNr. 1, 11 und 14

³ Aus den Urteilsgründen wird nicht eindeutig klar, ob die beiden Abrechnungen insgesamt oder jeweils 7 Seiten umfassten. Nach der Begründung des Berufungsurteils (LG Wiesbaden, Urteil v. 18. Mai 2016 – 93 C 4625/15 (40), RNr. 1, nur in juris veröffentlicht) weisen die Abrechnungen *jeweils 7 Seiten* auf. In den Gründen des BGH-Urteils ist allerdings von der „dreiseitigen Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014“ die Rede (RNr. 14)

man nur durch mehrfaches Zurückblättern erkennen. „Viel unübersichtlicher“ könne man eine solche Abrechnung nicht gestalten.

Die Entscheidung:

Der BGH wiederholt zunächst den bekannten *Grundsatz*, wonach es

notwendig, aber auch ausreichend ist, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Diese Anforderungen seien hier erfüllt. Eine Betriebskostenabrechnung sei formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.⁴ Dabei seien keine zu hohen Anforderungen zu stellen.⁵ Entscheidend sei allein, ob es die Angaben in der Betriebskostenabrechnung dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind daher in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende *Mindestangaben* aufzunehmen:

*die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und - soweit erforderlich - die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.*⁶

Zu den beiden konkreten Abrechnungen bemerkt der BGH: Es sei insbesondere nicht zu beanstanden, dass der Mieter, um die auf der dritten Seite „auf ihn entfallenden Kostenanteile“ nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die auf drei Seiten enthaltenen Angaben „gedanklich zusammenführen“ muss. Unschädlich sei schließlich auch, dass die auf den Mieter entfallenden Anteile nur zusammengefasst nach Umlageschlüsseln und nicht für alle 15 Kostenpositionen getrennt ausgewiesen seien. Gleiches gelte für die Verwendung eines (möglicherweise unzutreffenden) nicht näher erläuterten Umlageschlüssels für die Kostenposition Treppenhausreinigung. Es genüge, dass für den Mieter erkennbar sei, welcher Schlüssel angewendet werde, ob die Bemessungsgrundlage richtig sei, betreffe ausschließlich die inhaltliche Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung.

⁴ st. Rspr.; zuletzt Urteile vom 6. Mai 2015 - VIII ZR 193/14, NJW-RR 2015, 778 Rn. 13, und 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, Rn. 9

⁵ zuletzt Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, aaO Rn. 13

⁶ st. Rspr.; Urteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, aaO Rn. 10.

Leitsatz:

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (...). Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. 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 dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist.

Auswirkungen für Praxis:

Der Kern der Entscheidung kommt in der Aussage des Leitsatzes zum Ausdruck, dass an die Erkennbarkeit der Kostenpositionen und die gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils *keine strengen Anforderungen* zu stellen sind. Ob damit wirklich den Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Mieters hinreichend Rechnung getragen wird, muss man wohl mit einem Fragezeichen versehen. In jedem Fall wird der Mieter gut daran tun, bei etwaigen Zweifeln zunächst die Belege einzusehen und sich durch Rückfrage beim Vermieter bzw. seinem Personal soweit wie möglich Klarheit zu verschaffen. Auf die Möglichkeit, dass eine Betriebskostennachforderung wegen eines formellen Mangels der Abrechnung und den Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB ausgeschlossen ist, sollte er sich nach dem Urteil vom 19. Juli 2017 noch weniger als schon bisher verlassen.

Andererseits sollte der Vermieter bei der Abrechnung schlicht und einfach den *Katalog des § 2 BetrKV als Gliederungsvorlage* verwenden; damit ist er auf jeden Fall auf der sicheren Seite, wie der Senat – nicht zum ersten Mal – in dem Beschluss vom 24. Januar 2017⁷ klargestellt hat. Für gemischt-genutzte Objekte – wie im vorliegenden Fall – hat der BGH mit seinem Urteil vom 20. Januar 2016⁸ die Abrechnung für den Vermieter dadurch wesentlich erleichtert, dass er die „Bereinigung“ der Abrechnung, d.h. den Vorwegabzug der auf gewerblich genutzte Flächen entfallenden Kostenanteile und die Ausweisung dieses Rechenschrittes in der Abrechnung nicht mehr als Kriterium für die formelle Ordnungsmäßigkeit ansieht; seine entgegenstehende frühere Rechtsprechung hat er damit aufgegeben.

Nach gewissen Unsicherheiten, die durch ein Urteil vom Mai 2013 entstanden waren, ist auch an dieser Stelle der Hinweis veranlasst, dass der BGH für die Aufgliederung der Betriebskostenabrechnung weiterhin an dem *4-Punkte-Schema*

⁷ VIII ZR 285/15, WuM 2017, 205 = Grundeigentum 2017, 471 = ZMR 2017, 464 – hier bereits besprochen

⁸ 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

- *Zusammenstellung der Gesamtkosten,*
- *Angabe und - soweit erforderlich - Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,*
- *Berechnung des Anteils des Mieters und*
- *Abzug der geleisteten Vorauszahlungen*

unverändert festhält (aaO RNr. 15).